

Wonen, werken en ontmoeten in Boerhaave

Missie en visie

MISSIE

Sint Jacob heeft hart voor zorg. Medewerkers en vrijwilligers maken samen met cliënten en hun naasten wonen of herstel bij Sint Jacob waardevol.

VISIE

De leefwereld van de cliënt is voor Sint Jacob leidend, zijn mogelijkheden het uitgangspunt.

De cliënt en zijn naasten vinden een warm welkom bij de medewerkers en vrijwilligers van Sint Jacob. Ze voelen zich betrokken bij de cliënt en geven hem zorg en aandacht die aansluiten bij zijn leefwereld.

De medewerkers van Sint Jacob zijn deskundig, vindingrijk en gericht op het comfort van de cliënt.

Visie op wonen en ontmoeten

Wonen en leven als je ouder wordt op je eigen manier en vanuit je eigen gewoonten en cultuur, wie wil dat nou niet? Sint Jacob realiseert in samenwerking met andere organisaties een levendig woongebied voor senioren met een zorgvraag. In dit gebied gaan ontmoeten, behoud van eigen regie, zorg dichtbij en levendigheid hand in hand. Ouderen zijn geen eenduidige doelgroep. Ook ouderen met dementie of een somatische zorgvraag verschillen net als ieder ander van elkaar. Ze zijn een afspiegeling van de maatschappij, zoals ieder andere willekeurige groep. Deze diversiteit in mensen vraagt

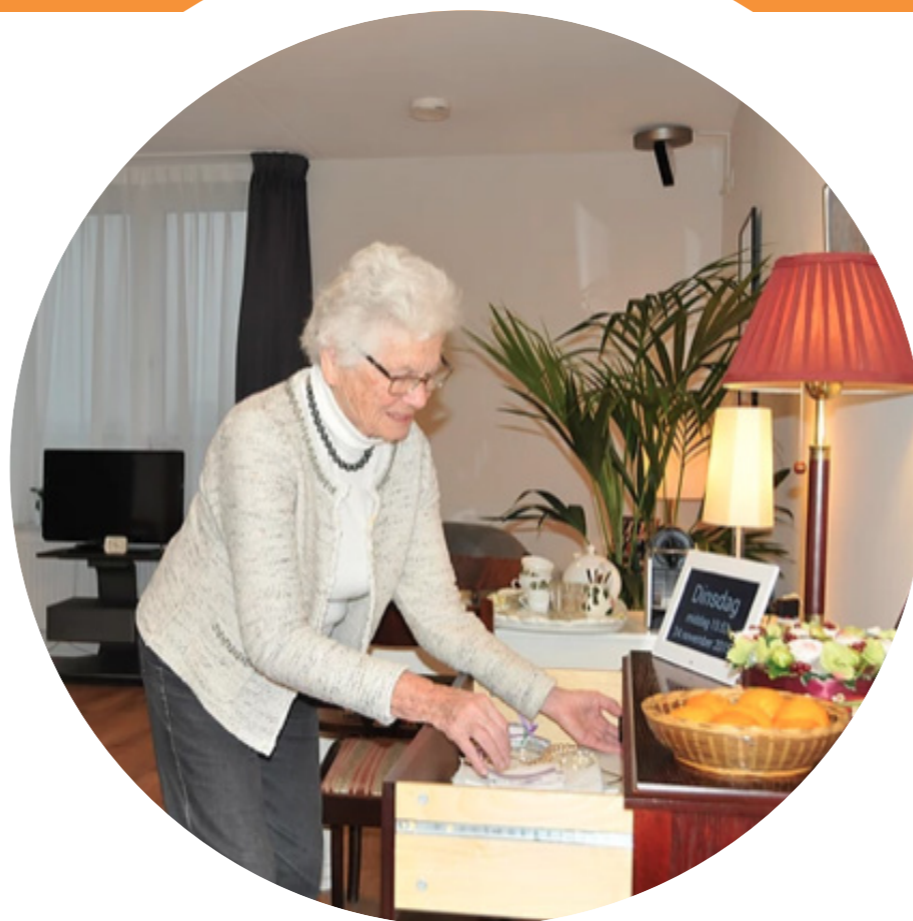
om voldoende diversiteit, zowel in wonen als in ondersteuning. Om hiermee de mogelijkheid te hebben aan de hand van de persoonlijke situatie een keus te kunnen maken. Bijvoorbeeld voor echtparen waarvan één een intensieve zorgvraag heeft en die toch bij elkaar willen blijven. Of vanwege de verschillende sociale en culturele achtergronden en daarmee samenhangende persoonlijke voorkeuren. Daarnaast vraagt de keuzevrijheid binnen de Wet langdurige zorg en de overige financieringsvormen van zorg ook om diversiteit in wonen, zorg en diensten.

Samen meer waarde

Sint Jacob streeft naar de realisatie van een totaalconcept dat in het teken staat van 'samen meer waarde' creëren voor de bewoner, het woongebied en de medewerkers van Sint Jacob. Sint Jacob kan de ontwikkeling van dit gebied niet alleen en doet dit deels samen met partners. Het groen van de locatie en de ligging maken het mogelijk dat het woongebied van Boerhaave zodanig in verbinding wordt gebracht met de omliggende wijk dat hier interactie ontstaat. Ten behoeve van de samenwerking tussen voorzieningen en de maatschappelijke organisaties maar bovenal in het contact tussen mensen.



Brasserie



Beschermd wonen & Tijdelijk te gast



Kinderdagverblijf

Welzijns- en wijkfuncties



Verzorgd Wonen



Ontmoeten



Overige functies

Openbaar gebied



Programma wonen met zorg

Boerhaave is bestemd voor bewoners met een zorgvraag, deze vraag kan uiteenlopen van lichte ondersteuning bij het dagelijks leven tot een complexe zorgvraag. Het voorgenomen programma in het concept Boerhaave bestaat uit een woonprogramma en het Hart van Jacob:

Woonprogramma:

- circa 160 wooneenheden Beschermd Wonen;
- circa 20 wooneenheden Tijdelijk te Gast;
- circa 30 wooneenheden Verzorgd Wonen sociaal segment;
- circa 30 wooneenheden Verzorgd Wonen middensegment.

Het Hart van Jacob met o.a.:

- brasserie;
- kinderdagverblijf;
- kantoren overhead kinderdagverblijf;
- kantoren overhead Sint Jacob.

Beschermd Wonen op locatie Boerhaave

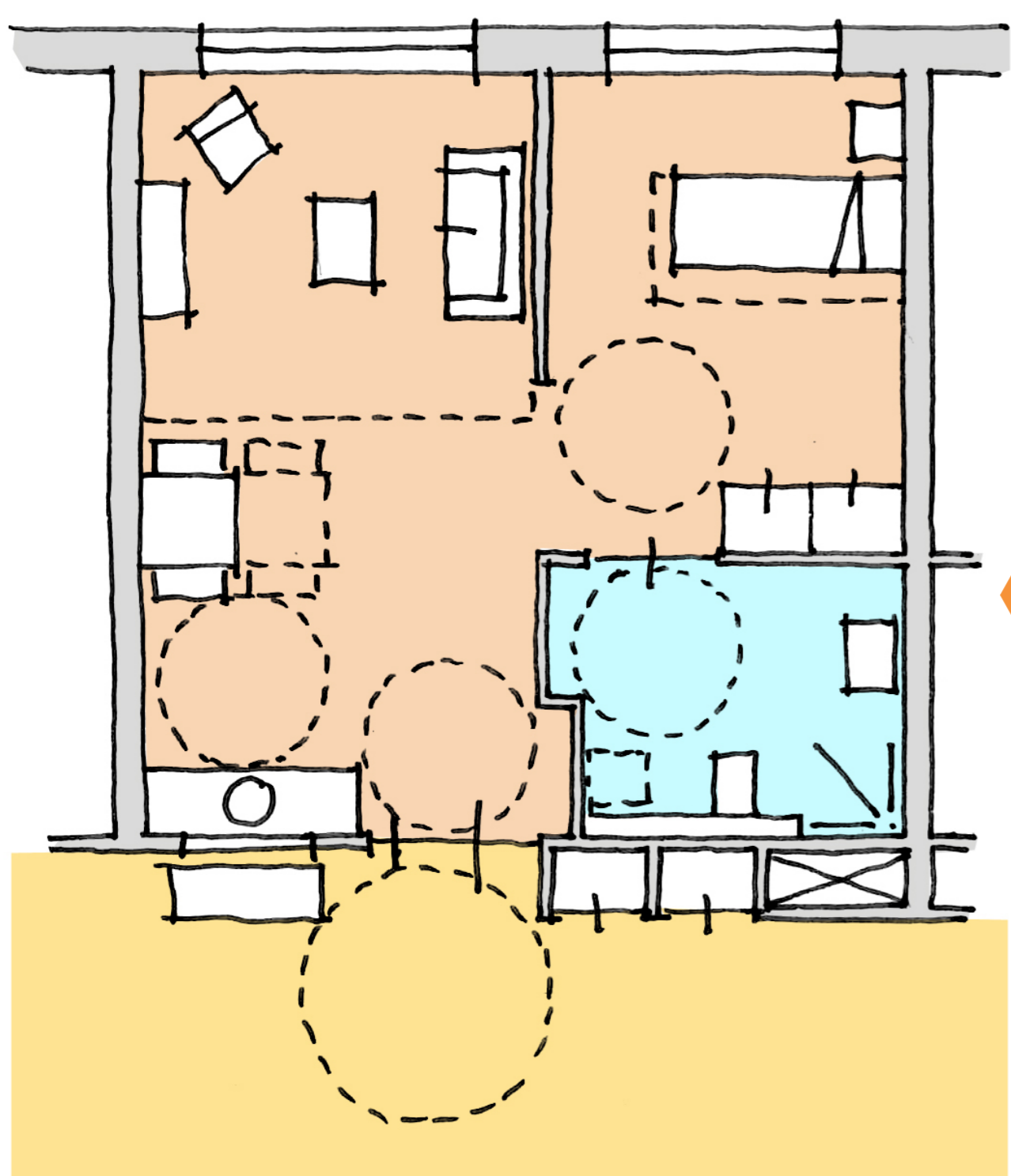
Van ambitie naar betekenis

Klantgroep

Het Beschermd Wonen is bedoeld voor mensen met een intensieve zorgvraag, waarbij 24-uurs aanwezigheid van professionele zorg noodzakelijk is (Wlz).

Klantwaarden

- Zoveel mogelijk blijven wonen, leven en ontmoeten op een manier die persoonlijk bij iemand past is het belangrijkste uitgangspunt.
- Zoveel mogelijk behoud van de eigen leefwijze: ook oog voor ouderen met een niet-Nederlandse achtergrond.



Wonen in een eigen appartement

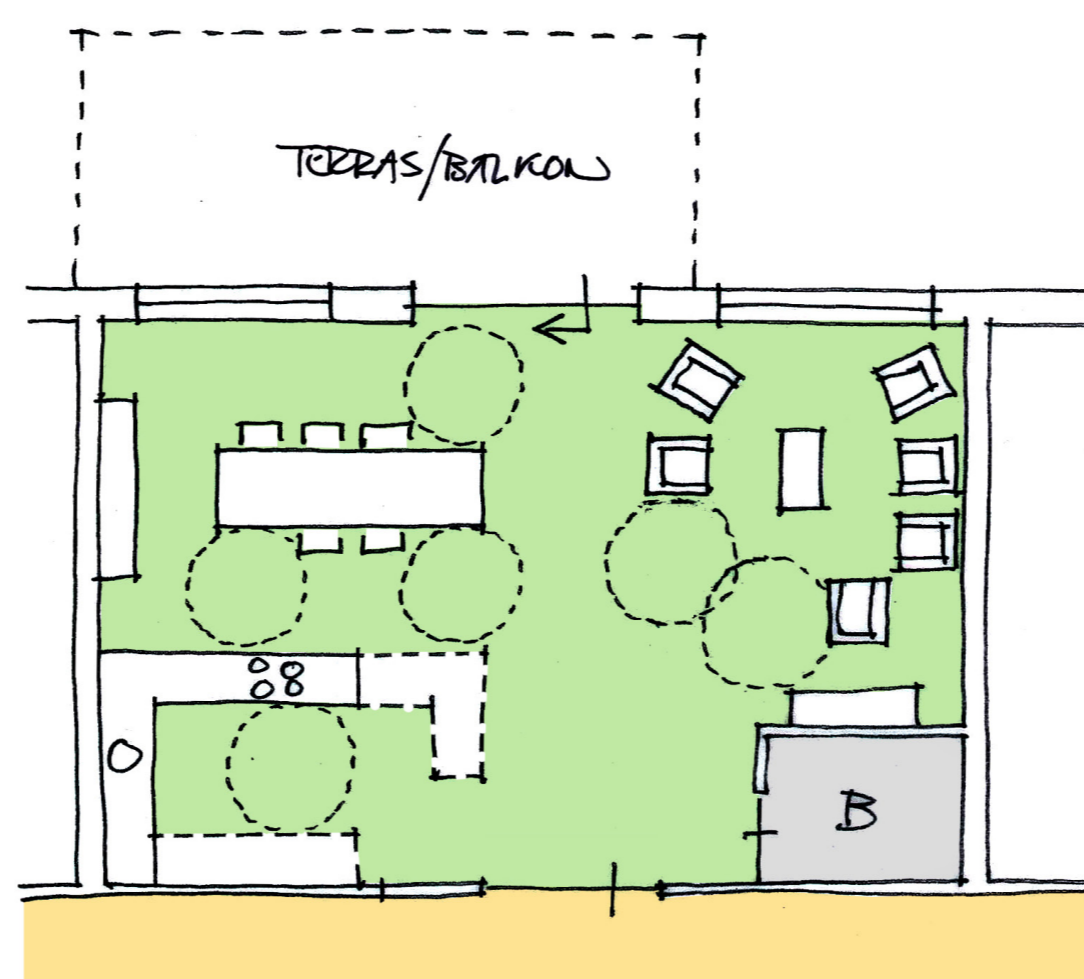
Uitgangspunten voor de eigen woning:

- Wonen en leven zoals men dat zelf graag wil.
- De hele woning is toe- en doorgankelijk voor een rolstoel.
- Zoveel mogelijk een eigen inrichting.
- De woning beschikt over een keuken met minimaal een aansluiting voor aan- en afvoer van water en een inductiekookplaat welke uitgeschakeld kan worden wanneer dit niet veilig wordt geacht voor de bewoner en zijn/haar omgeving;
- Hier ontvangt men vrienden en familie.
- De bewoner en of de familie kan ervoor kiezen de was zelf in het appartement te doen. Hiervoor is een wasmachineaansluiting aanwezig.
- De woning heeft een eigen huisnummer, een eigen bel en een eigen brievenbus en is hiermee voorbereid op het financieel en contractueel scheiden van wonen en zorg.
- De woning is voorbereid op het gebruik van thuishet technologie.



Sociale leefomgeving per woonetage

- De woningen liggen niet aan een 'gang', maar in een leefruimte met verschillende sferen.
- De sociale leefruimten zijn ontworpen en ingericht op rolstoelgebruik, het gebruik van mensen met dementie en kennen voldoende daglichttoetreding.
- In deze ruimte zijn o.a. buurtkeuken en andere plekken en mogelijkheden gecreëerd voor ontmoeten.
- Deze plekken verschillen onderling, hierdoor kan men de plek zoeken die op dat moment het best aansluit.
- Per circa 10 bewoners is er een buurtkeuken.
- De buurtkeuken is een plek waar men elkaar kan ontmoeten, gezamenlijk kan eten en drinken en waar activiteiten georganiseerd kunnen worden.
- In de buurtkeuken moet het mogelijk zijn voor minimaal 10 bewoners en enkele gasten te koken.
- Bewoners zijn vrij te kiezen wanneer ze van welke buurtkeuken gebruik willen maken.
- In de buurtkeuken kan ook, naar verhouding, dag- en/of avondbesteding worden aangeboden aan bewoners van Verzorgd Wonen en mensen uit de wijk.
- Op iedere woonetage bestaat voor bewoners de mogelijkheid zelfstandig naar buiten te kunnen gaan.
- De bewegingsvrijheid door het hele woongebouw wordt ondersteund met technologie d.m.v. leefcirkels.



Persoonsgerichte zorg doe je samen

Bij Sint Jacob loopt een kwaliteitsprogramma waarbij veel aandacht wordt besteed aan de persoonsgerichte benadering. Medewerkers worden breed geschoold, waarbij veel aandacht is voor welzijn. Het programma is gericht op: persoonsgerichte zorg doe je samen. Bewoners en hun naasten geven samen met medewerkers invulling aan de persoonsgerichte zorg, ondersteund door de arrangementen die hiervoor beschikbaar zijn.



Verzorgd Wonen op locatie Boerhaave

Van ambitie naar betekenis

Klantwaarden

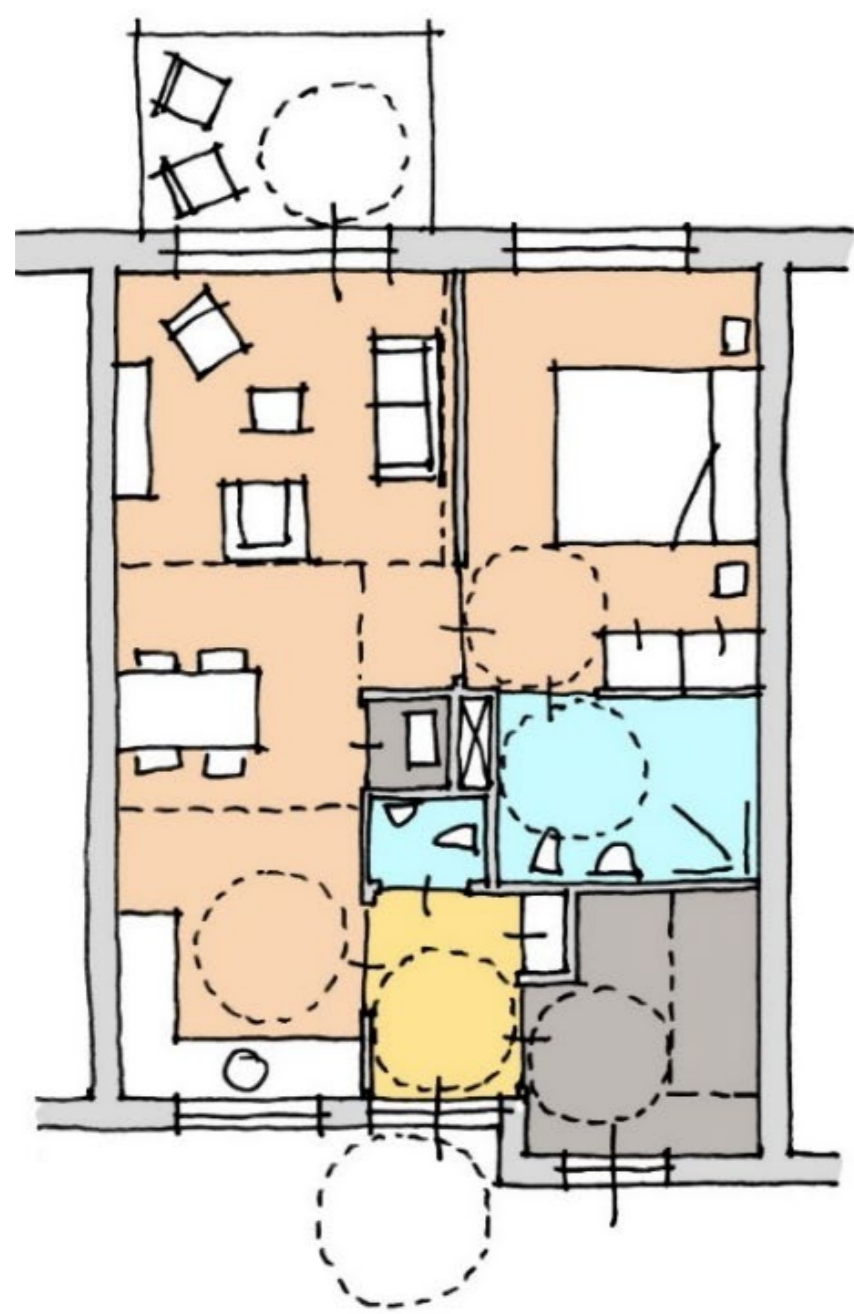
Verzorgd Wonen kan gezien worden als een alternatief voor de traditionele verzorgingshuizen, maar kan als woonconcept ook breder worden ingezet dan alleen voor ouderen. Met het woonconcept wordt gestreefd naar het creëren van een vitale leefgemeenschap voor mensen die hier bewust voor kiezen of dit nodig hebben om gezondheidsredenen. Zoals echtparen waarvan één een intensieve zorgvraag heeft en door deze woonvorm samen kunnen blijven wonen. Het streven is dat als men hier eenmaal woont men niet meer hoeft te verhuizen. Tenzij dit om veiligheidsredenen voor zichzelf of de woonomgeving niet meer verantwoord is.

Klantgroep

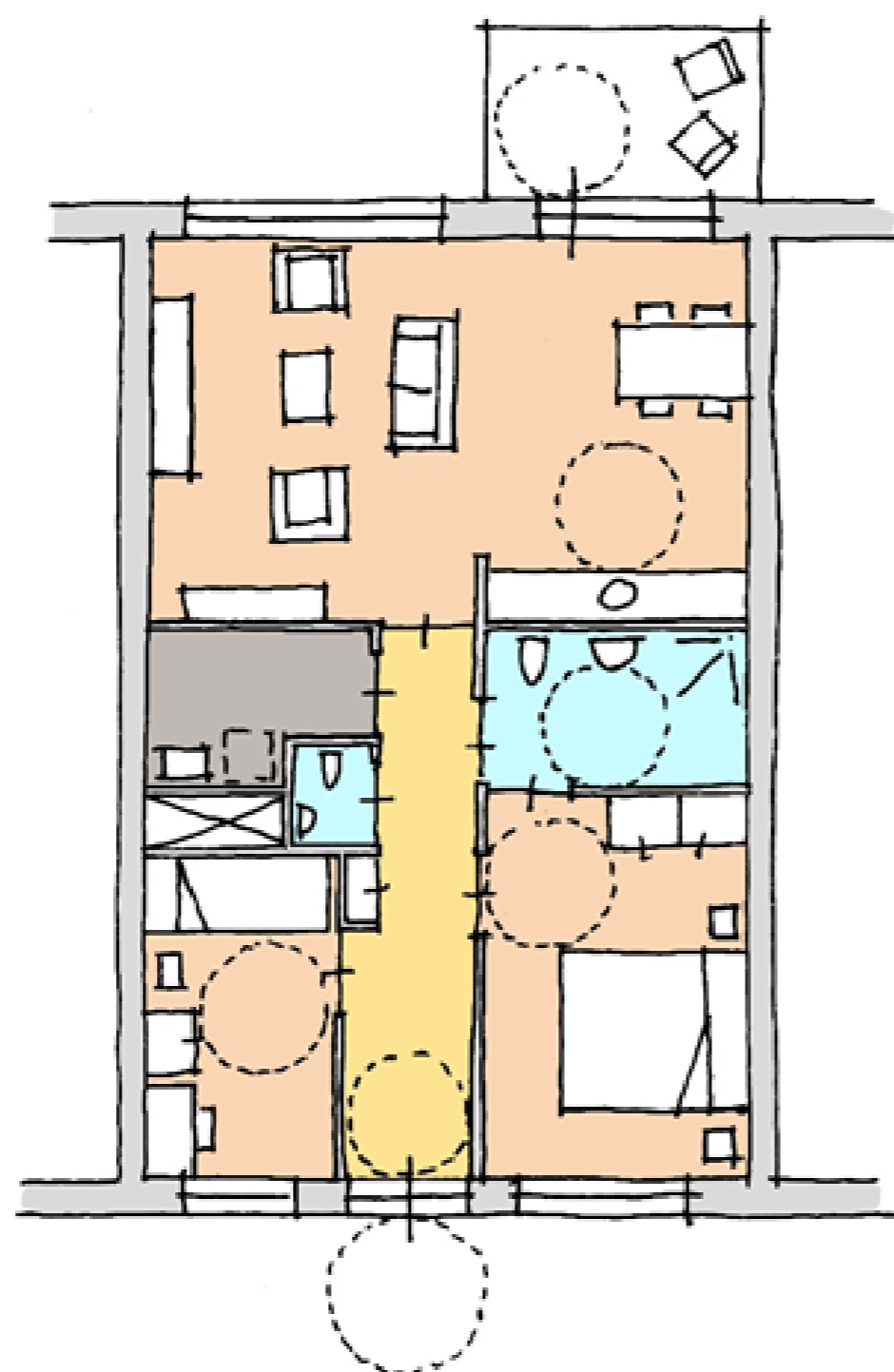
Met het Verzorgd Wonen wil Sint Jacob er zijn voor kwetsbare ouderen met een beperkte, toenemende zorgvraag. Voor wie een beschutte woonomgeving in combinatie met een integraal pakket van zorg (op afroep of op afspraak), services, ontmoeten, welzijn en dienstverlening noodzakelijk is om met behoud van eigen regie zelfstandig te kunnen wonen. Het gaat hierbij in principe om mensen die gebruik maken van thuiszorg/wijkverpleging, maar het kan ook gaan om mensen met een indicatie vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) die hun indicatie via het volledig pakket thuis (VPT) verzilveren.



Tweekamerappartement (sociale huur)



Driekamerappartement (middeldure huur)



Wonen in een beschutte omgeving

Uitgangspunten voor de eigen woning:

- Iedere woning heeft een gelijke vloer met minimaal twee en maximaal drie kamers. De beoogde verdeling in het ontwerp is 50% tweekamerappartementen en 50% driekamerappartementen.
- Alle ruimten in de woning en het woongebouw voldoen aan de criteria voor toe- en doorgankelijkheid voor rolstoelen.
- De badkamer is ruim genoeg en geschikt voor het verlenen van hulp.
- Er is een toilet in de badkamer en waar mogelijk nog een separaat toilet in de woning.
- Elke woning heeft een eigen tuintje of balkon (zonder drempels).
- De woning is voorbereid op het gebruik van thuishet technologie (domotica) dat langer thuis wonen vergemakkelijkt.
- Voldoende parkeer- en oplaadmogelijkheden zijn aanwezig voor scootmobielen en elektrische fietsen, rekening houdend met de klantgroep. Enkele scootmobielplekken zijn dusdanig ruim dat men de overstap kan maken van de scootmobiel naar de rolstoel en vice versa.

Sociale infrastructuur

Omdat de toekomstige klantgroepen van het Verzorgd Wonen meer nodig hebben dan alleen een geschikte woning wil Sint Jacob ook het ontmoeten faciliteren. Bijvoorbeeld door:

- een nisje te creëren bij voordeuren van appartementen waar mensen kunnen zitten;
- een zitje creëren bij de hoofdentree, waar men bijvoorbeeld binnen kan wachten op de taxi maar ook gezamenlijk de krant kan lezen aan een leestafel;
- een gezamenlijke buitenruimte creëren, bijvoorbeeld in de vorm van een binnentuin met bankjes en een jeu-de-boulesbaan;
- gebruik te kunnen maken van een brasserie op loopafstand;
- waar mogelijk een buurtkamer binnen het woongebouw.



Het Hart van Jacob

Gezondheid, ontmoeten en beleving

Visie en ambitie

Het gewone leven voortzetten betekent ook dat bewoners gefaciliteerd worden in het ondernemen van activiteiten die ze vroeger ook al deden. De levendigheid van de woonomgeving van voorheen wordt daarom ook in het nieuwe woongebied van Sint Jacob zo veel mogelijk voortgezet. Levendigheid wordt hier vertaald in het aanwezig zijn van meerdere groepen mensen, bedrijven en (maatschappelijke) ondernemingen in het gebied. De ambitie van Sint Jacob is de synergie tussen de verschillende (klant)groepen en functies in het gebied te vinden en deze samen te laten werken.

We zien een gebied waarin rondom het Hart van Jacob de woon- en zorgfuncties georganiseerd zijn. Het Hart van Jacob voorziet in een multifunctionele, opdeelbare brasserie waarin en omheen verschillende elkaar versterkende functies een plek krijgen. De centrale plek, het Hart van Jacob, is een fijne plek met een leuk terras waar men terecht kan voor een kop koffie, waar werknemers en bezoekers van Sint Jacob samen met andere medewerkers van maatschappelijke organisaties kunnen lunchen naast mensen uit de wijk. 's Avonds kan voor een leuke prijs een gezonde maaltijd genuttigd worden. Ook de bewoners en hun familie kunnen hier aan deelnemen. Deze multifunctionele ruimten met bijbehorende activiteiten passen niet in de financiering van zorg en kennen daarom een eigen businesscase.

Samenwerkingspartners

Bij het Hart van Jacob zijn meerdere partijen betrokken, bijvoorbeeld:

- Kinderopvang Haarlem;
- Nova College/ROC;
- Raphaëlstichting, organisatie voor mensen met een beperking;
- ZOED (zorg onder een dak; apotheek, huisarts, fysio, etc.);
- DOCK, welzijnsorganisatie;
- Jong en Oud dan heb je goud;
- Stichting Indische Ouderenraad Haarlem;
- Vertegenwoordigers van Turkse en Marokkaanse organisaties uit Schalkwijk.

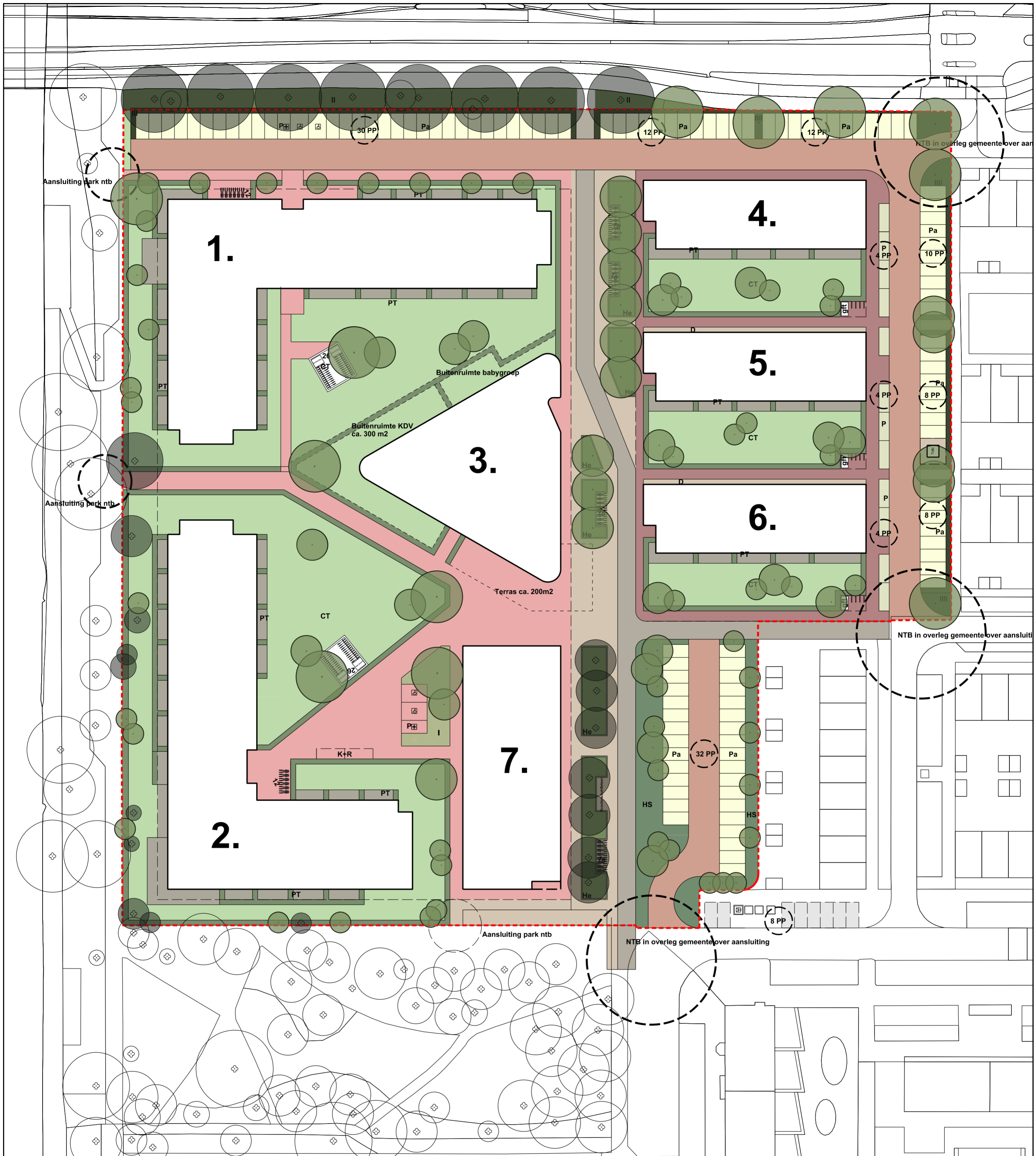


Een plek die nooit stilstaat en zichzelf continu vernieuwt en doorontwikkelt



(De hieronder weergegeven beelden zijn ter impressie)





LEGENDA

GROEN EN WATER

- PT** PRIVE TUNEN
Privetunten met groene erfafscheidingen van de bewoner
- CT** COLLECTIEVE TUNEN
Tunten met een groene erfafscheiding en toegankelijk voor de bewoners
- I** HEESTERVAKKEN SINT JACOB
Openbaar toegankelijk, groen in onderhoud van Sint Jacob
- He** HEESTERVAKKEN GEMEENTE
Heestervakken in onderhoud door gemeente
- HS** HEESTERVAKKEN SINT JACOB / BELEGGER
Onderhoud in samenwerking tussen belegger en Sint Jacob
- II** BOSPLANTSOEN
Bosplantsoen in onderhoud door gemeente
- III** HAGEN SINT JACOB
Haag rondom de parkeervakken beschermd wonen
- IV** HAGEN BELEGGER
Haag rondom de parkeervakken belegger
- ⊕** BESTAANDE BOMEN
Inpassen van bestaande bomen
- ⊕** NIEUWE BOMEN
Aanplant van nieuwe bomen
- WATER**
Amerikavlaart

OVERIG

- TERRAS**
Indicatieve weergave van de terraszone
- BUITENRUIMTE KDV**
Indicatieve weergave van de buitenruimte
- C** ONDERZOEK AANSLUITINGEN
Aansluitingen ntb in overleg gemeente
- △** ENTREES GEBOUWEN
Entrees van de gebouwen
- PROJECTGRENS
Projectgrens totaal plangebied

INFRASTRUCTUUR

- VOETPAD SINT JACOB**
Herkenbare verharding, openbaar toegankelijk
- VOETPAD VERZORGD WONEN**
Herkenbare verharding, openbaar toegankelijk
- VOETPAD OPENBAAR**
Openbaar voetpad
- DELFTSE STOEP**
Stoep verbonden met de voetpad en het huis
- FIETSPAD**
Fietspad met herkenbare verharding, openbaar
- RUBAAN**
Rijbaan voor autoverkeer, privaat maar openbaar toegankelijk
- Pa** PARKEERPLEKKEN GROEN
Parkeervakken op een open verharding met groen.
- P** PARKEERPLEKKEN STEEN
Parkeervakken afgestemd met de gemeente om te gebruiken
- Pa** PARKEERPLEKKEN HUISARTS
Parkeervakken toegewezen aan huisarts / begrafenis ondernemer
- Pa** PARKEERPLEKKEN INVALIDEN
Ruime parkeervakken
- FIETSNIETEN**
Stoepplekken voor fietsen langs fietspad voor bezoek Zoed, Kdv, BW en VW
- FIETSENSTALLING**
Stoepplekken voor medewerkers BW en kantoor St Jacob
- K+R** K+R
Kiss & Ride
- AFVALINZAMELING**
Ondergrondse containers
- TRAFO**
Trafo station (nader afstemmen de lokale met Llanoder)

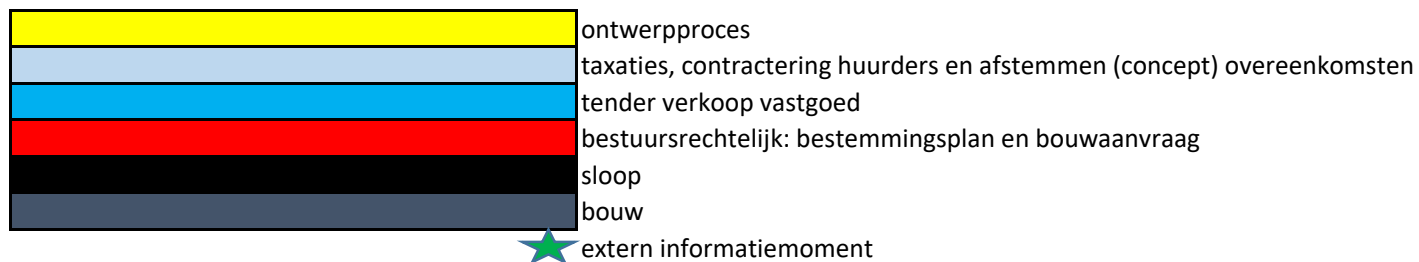
STEDENBOUWKUNDIG PLAN

19042 Boerhaavelocatie Haarlem
 opdrachtgever: St. Jacob
 tekening: plan018_vtk
 schaal: 1:500
 formaat: A2
 getekend: 9 nov 2020
 onderwerp: Stedenbouwkundig plan



Boerhaavelocatie Haarlem - Globale planning d.d. 14-09-2020

	2020								2021								2022							
	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr
Programma van Eisen / SO	■	■	■	■	■	★																		
VO Beschermd Wonen					■	■	■	■	■	★														
DO Beschermd Wonen										■	■	■	■	■										
Bestek/TO														■	■	■	★							
RvT, OR, CCR (contractering)																■	■	■						
Bouwvoorbereiding																	■	■	■					
Huurprijstaxatie, concept huurcontract, SOK				■	■	■																		
Tenderprocedure en grondoverdracht							■	■	■	■	■	■												
BP procedure				■	■	■	■	■	■	■	■													
Bouwvergunningsprocedure												■	■	■	■	■	■	■						
Sloop	■	■	■	■																				
Bouw Beschermd Wonen (18 maanden / verwachte opleverig zomer 2023)																		★	■	■	■	■	■	■



Plankosten Anterieure Overeenkomst

Ontwikkelaar: Stichting Sint Jacob

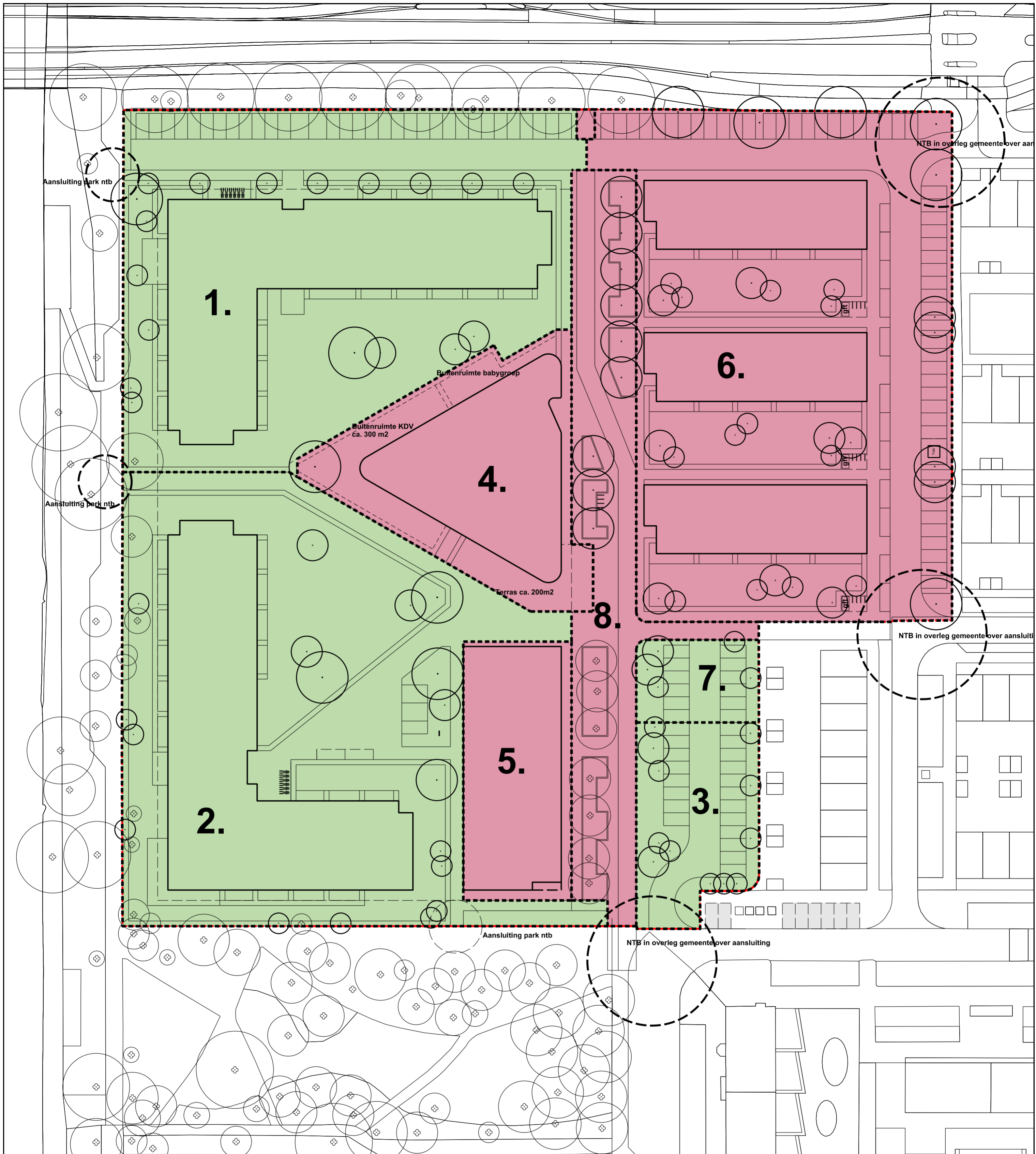
Locatie: Louis Pasteurstraat

Bouwplan: nieuwbouw circa 250 appartementen en voorzieningen

Datum: 3 september 2020

Streefplanning: stedenbouwkundig plan gereed 2020 / bouw gereed 2024

Raming Plankosten	Aantal uur	Uurtarief 2020	Totaal
OMB (Omgevingsbeleid)			
Stedenbouw	408	€ 127	€ 51.816
Planoloog	40	€ 127	€ 5.080
Planjurist	480	€ 127	€ 60.960
Ontwerper openbare ruimte / landschap	10	€ 127	€ 1.270
Milieu / duurzaamheid	16	€ 127	€ 2.032
ECDW (Economie, cultuur, duurzaamheid en wonen)			
Beleidsadviseur wonen	6	€ 127	€ 762
BBOR (Beheer en beleid openbare ruimte)			
Adviseur mobiliteit	24	€ 127	€ 3.048
Adviseur openbaar gebied	22	€ 127	€ 2.794
VG (vastgoed)			
Vastgoeddeskundige	36	€ 127	€ 4.572
Juridisch advies	36	€ 127	€ 4.572
PCM (Project en contractmanagement)			
Procesmanager	528	€ 144	€ 76.032
Technisch adviseur	192	€ 127	€ 24.384
Planeconomie	24	€ 127	€ 3.048
Projectmanagement assistent	96	€ 99	€ 9.504
Directievoering			
Toezicht	48	€ 109	€ 5.232
Communicatie			
<i>Subtotaal</i>			€ 255.106
Onvoorzien	5%		€ 12.755
<i>Te betalen / subtotaal</i>			€ 267.861
<i>Correctie ivm afspraak uurtarief 2019</i>	€ 258.443		€ 9.418
Voorschotovereenkomst 1 d.d. 31 augustus 2017			€ 10.000
Voorschotovereenkomst 2 d.d. 25 juni 2019			€ 28.218
Allonge 1 (op VO 25 juni 2019) d.d. 4 maart 2020 (uren 2019)			€ 28.861
Allonge 1 (op VO 25 juni 2019) d.d. 4 maart 2020 (uren 2020)			€ 30.926
Allonge 2 (op VO 25 juni 2019) d.d. 31 augustus 2020 (uren 2020)			€ 55.996
<i>Te betalen</i>			€ 104.442



LEGENDA

O.b.v. Stedenbouwkundig plan juli 2020. Totaal plangebied: 23.178 m2

Kavels Sint Jacob	12.295 m2	Parkeerplekken
Kavel 01. 5.243 m2		33
Kavel 02. 5.805m2		0
Kavel 03. 867 m2		21
Kavel 07. 380 m2		12
Kavels belegger	10.883 m2	
Kavel 04. 1.799 m2		0
Kavel 05. 1.054 m2		0
Kavel 06. 6.172 m2		62
Kavel 08. 1.858 m2		0

NB.

1. Fietsstalling en containers in nader overleg bepalen
2. acht reserve parkeerplekken i.o.m. gemeente, Louis Pasteurstraat

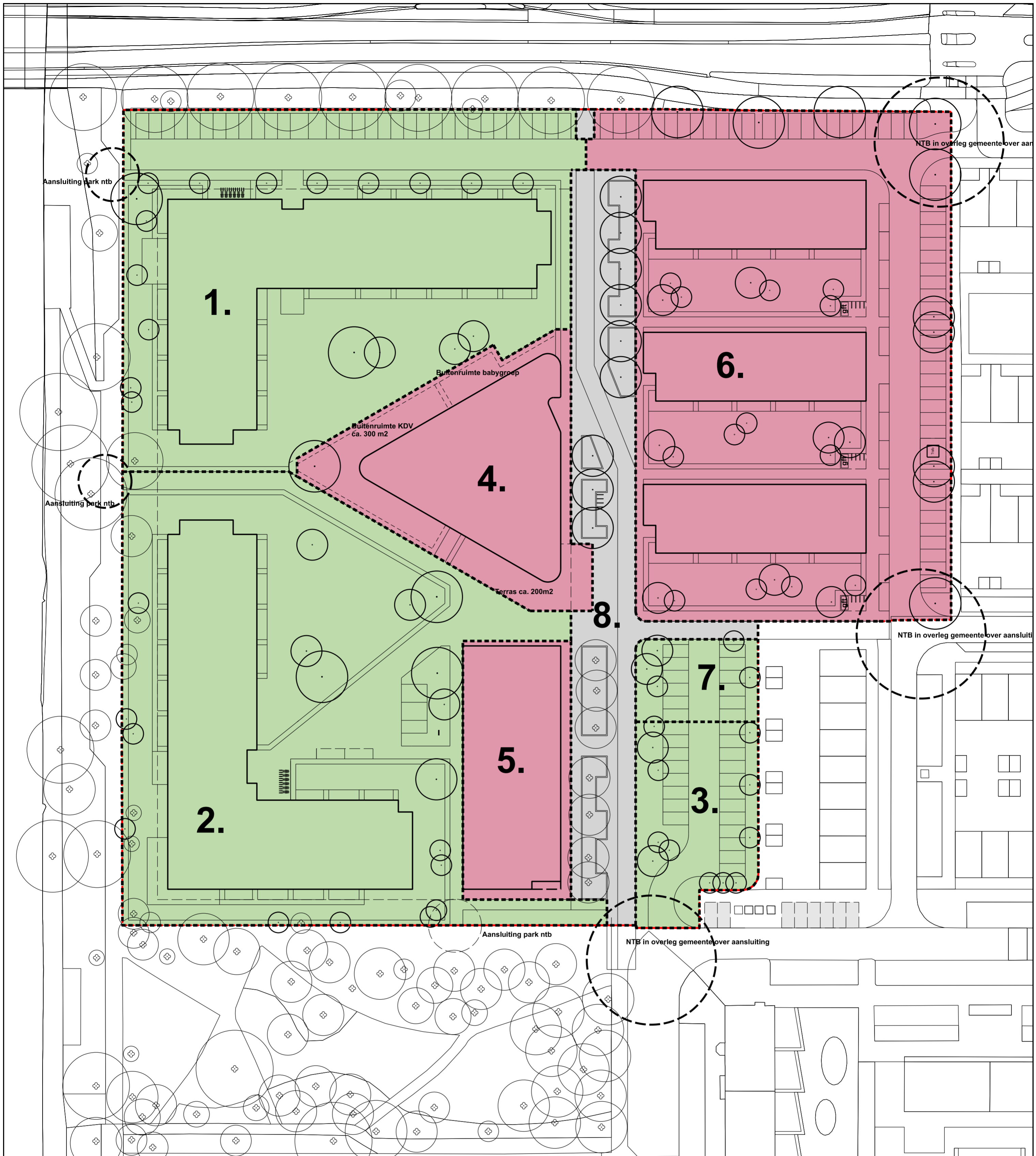
STEDENBOUWKUNDIG PLAN
Demarcatie AO

19042 Boerhaavelocatie Haarlem
 opdrachtgever: St. Jacob
 tekening: plan018_vtk
 schaal: 1:500
 formaat: A2
 getekend: 9 nov 2020
 onderwerp: Demarcatie



RROG stedenbouw en landschap
 Rijksweg 10
 19042 Haarlem
 t: +31 (0)20 650 0000
 e: info@rrog.nl
 Aan: Alida Malingh kunnen geen rechten worden ontleend

RROG
 stedenbouw en landschap



LEGENDA

O.b.v. Stedenbouwkundig plan juli 2020. Totaal plangebied: 23.178 m²

Kavels Sint Jacob	12.295 m ²	Parkeerplekken
Kavel 01. 5.243 m ²		33
Kavel 02. 5.805 m ²		0
Kavel 03. 867 m ²		21
Kavel 07. 380 m ²		12
Kavels belegger	9.025 m²	
Kavel 04. 1.799 m ²		0
Kavel 05. 1.054 m ²		0
Kavel 06. 6.172 m ²		62
		0
Kavels gemeente	1.858 m²	
Kavel 08. 1.858 m ²		0

NB.

1. Fietsenstalling en containers in nader overleg bepalen
2. acht reserve parkeerplekken i.o.m. gemeente, Louis Pasteurstraat

STEDENBOUWKUNDIG PLAN
Demarcatie AO

19042 Boerhaavelocatie Haarlem

opdrachtgever: St. Jacob

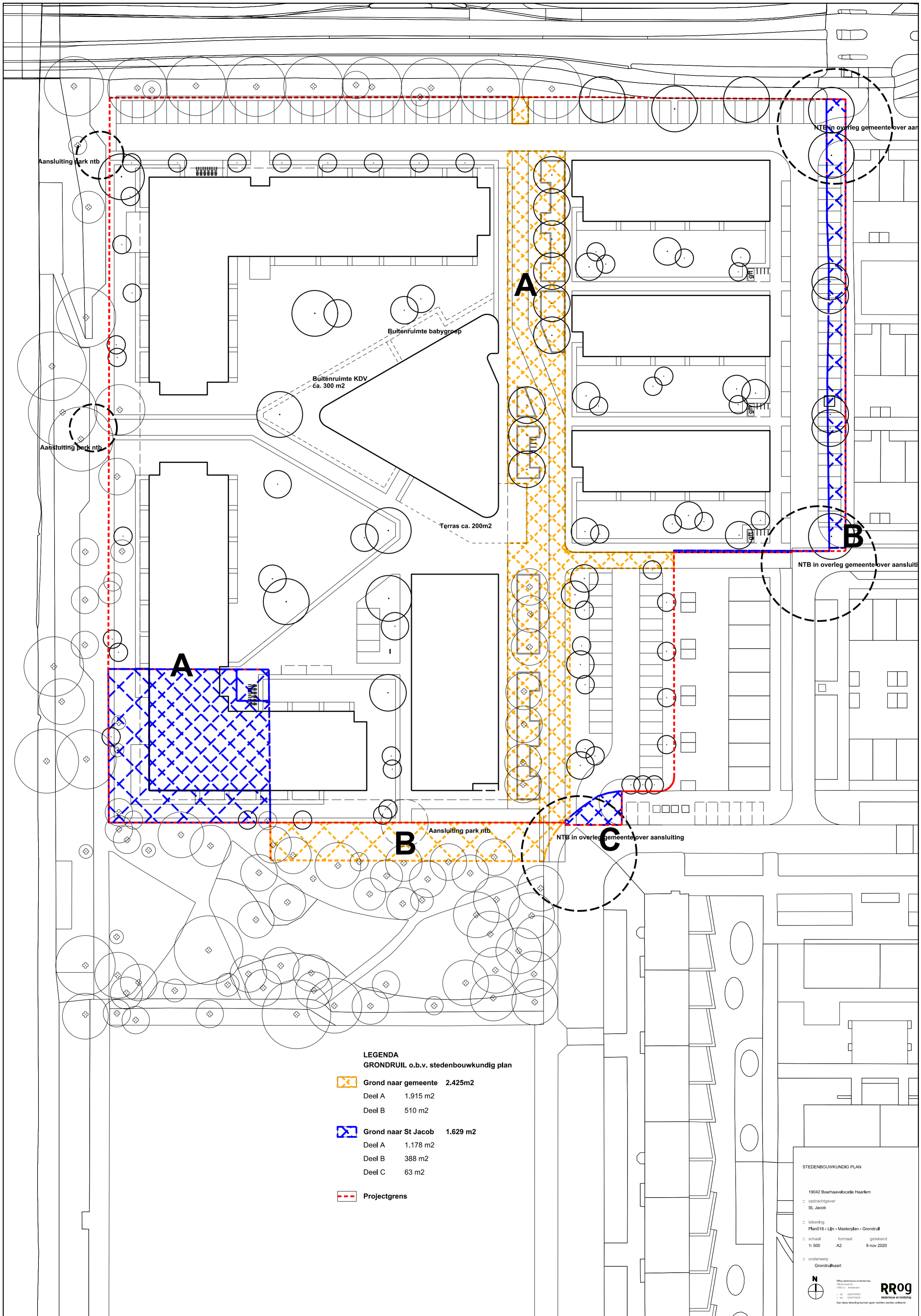
tekening: plan018_vtk

schaal: 1:500 formaat: A2 getekend: 9 nov 2020




ondwerp: Demarcatie

RR0G
architectuur en landschap

Alle Afbeelden kunnen geen rechten worden ontleend



LEGENDA
GRONDRUIL o.b.v. stedenbouwkundig plan

-  Grond naar gemeente 2.425m2
- Deel A 1.915 m2
- Deel B 510 m2
-  Grond naar St Jacob 1.629 m2
- Deel A 1.178 m2
- Deel B 388 m2
- Deel C 63 m2
-  Projectgrens

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

19042 Boerhaavelocatie Haarlem

opdrachtgever
St. Jacob

tekening
Plan018 - Lijn - Masterplan - Grondruil

schaal formaat getekend
1: 500 A2 9 nov 2020

onderwerp
Grondruilkaart

 RROG
RROG architectuur en landschap
Aan alle Meting kunnen geen rechten worden ontleend

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN
ONROERENDE ZAKEN
GEMEENTE HAARLEM 2020

Vastgesteld in de vergadering van het College van Burgemeester en wethouders
d.d. 17 december 2019 nr 2019/813237

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Algemeen.....	5
Artikel 1.1 Definities.....	5
Artikel 1.2 Geldigheid.....	7
Artikel 1.3 Totstandkoming Koopovereenkomst	7
Artikel 1.4 Hoofdelijkheid/ondeelbaarheid.....	7
Artikel 1.5 Overdracht van rechten.....	7
Artikel 1.6 Faillissement, surseance en beslag.....	8
Artikel 1.7 Ingebrekestelling en verzuim.....	8
Artikel 1.8 Boetebepaling.....	9
Artikel 1.9 Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden.....	9
Artikel 1.10 Integriteit	9
Artikel 1.11 Woonplaatskeuze	12
Artikel 1.12 Geschillenregeling, toepasselijk recht	12
Artikel 1.13 Termijnen.....	12
Hoofdstuk 2. Algemene Bepalingen voor Koop	13
Artikel 2.1 Uitgiftetekening en Over- en ondermaat	13
Artikel 2.2 Koopprijs.....	13
Artikel 2.3 Zekerheidsstelling.....	13
Artikel 2.4 Ligging en omvang	14
Artikel 2.5 Kosten en belastingen.....	14
Artikel 2.6 Juridische Levering.....	14
Artikel 2.7 Feitelijke Levering.....	16
Artikel 2.8 Overdracht van aanspraken van de Gemeente	16
Artikel 2.9 Beschadigingen en verzekeringen	16
Artikel 2.10 Betaling van de Koopprijs	17
Artikel 2.11 Gedoogplicht.....	17
Artikel 2.12 Beoogd gebruik.....	18
Artikel 2.13 Kettingbeding en derdenbeding	18
Artikel 2.14 Kwalitatieve verplichtingen	18
Artikel 2.15 Informatie- en onderzoek plicht	19
Hoofdstuk 3. Bijzondere bepalingen voor koop.....	20
Artikel 3.1 Bebouwing/Bouwplicht	20
Artikel 3.2 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht.....	21
Artikel 3.3 Verplichting tot zelfbewoning	21



Artikel 3.4 Parkeerplaatsen: Aanleg, instandhouding en verbod separate verkoop	22
Artikel 3.5 ABC Bepaling	23
Artikel 3.6 Selectiecriteria eindgebruikers	23
Artikel 3.7 Anti-speculatiebeding	23
Artikel 3.8 Verbod gebruik Verkochte t.b.v. detailhandel	24
Artikel 3.9 Ontbindingsmogelijkheid omgevingsvergunning voor bouwen	24
Artikel 3.10 Ontbindingsmogelijkheid financiering	24
Artikel 3.11 Grondwaterhuishouding	24
Artikel 3.12 Aansluiting openbare (nuts)voorzieningen (bij realisering bouwplan)	25
Artikel 3.13 Overdracht in huidige staat	26
Artikel 3.14 Opdracht in Bouwrijpe staat	26
Artikel 3.15 Functiebescherming sociale en middel dure huur- en koopwoningen	26
Artikel 3.16 Toebetalen bij toename bruto vloeroppervlak	27
Artikel 3.17 Toebetalen bij bestemmingswijziging	27
Artikel 3.18 Asbest	28
Artikel 3.19 Concernbeding	28
Artikel 3.20 Clausule m.b.t. bewoning	28



Inleiding

In dit document vindt u de Algemene Verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken 2020 van de gemeente Haarlem.

Indien u een onroerende zaak koopt van de gemeente, sluit u een koopovereenkomst met de gemeente. De koopovereenkomst bevat de specifieke afspraken over de koop, zoals een omschrijving van de onroerende zaak en de prijs. Daarnaast zijn er bij de koop van een onroerende zaak artikelen uit deze algemene voorwaarden van toepassing.

Bij elke koopovereenkomst zijn in principe de hoofdstukken 1 en 2 van toepassing. Daarnaast kunnen een of meer specifieke artikelen uit hoofdstuk 3 van toepassing worden verklaard.

Overigens kunnen in de koopovereenkomst ook bepaalde artikelen uit de hoofdstukken 1 en 2 worden uitgezonderd, of aangevuld. In de koopovereenkomst wordt precies aangegeven welke hoofdstukken en artikelen uit deze voorwaarden voor u gelden.

Door ondertekening van de koopovereenkomst verklaart u zich akkoord met de inhoud van de koopovereenkomst en de daarop van toepassing zijnde algemene voorwaarden, die steeds uiterlijk bij ondertekening aan u ter hand worden gesteld.

Nadat u de koopovereenkomst heeft ondertekend, wordt de verkoop aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd.

De koopovereenkomst komt pas daadwerkelijk tot stand als hiertoe door of namens het college is besloten. Zodra de koop is gesloten, wordt aan de door u opgegeven notaris (of aan de notaris die de gemeente kiest) gevraagd een leveringsakte op te maken. De notaris zal u na verloop van tijd uitnodigen om de notariële akte te komen ondertekenen. Nadat u de koopprijs en alle bijkomende kosten en belastingen heeft betaald, de akte heeft ondertekend en nadat inschrijving bij het Kadaster heeft plaatsgevonden, bent u eigenaar van de onroerende zaak.

Voor de duidelijkheid zijn in hoofdstuk 1 van deze algemene voorwaarden definities opgenomen, waarin een aantal vaker gebruikte begrippen is omschreven.

Mocht u over deze algemene voorwaarden nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Vastgoed via telefoonnummer 14023.



Hoofdstuk 1. Algemeen

Artikel 1.1 Definities

De in dit artikel gedefinieerde en Alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Algemene Verkoopvoorwaarden met een hoofdletter geschreven:

AVV 2020:

Deze bepalingen van de gemeente Haarlem zoals op 17 december 2019 vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke verkoopovereenkomsten.

Bankgarantie:

Een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie, afgegeven door een in Nederland gevestigde bank in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht die te goeder naam en faam bekend staat, die de bank verplicht om op eerste afroep van de gemeente het bedrag uit te keren waarvoor de garantie is gesteld.

Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan dat voor het betreffende gebied is of wordt vastgesteld, bestaande uit de plankaart en voorschriften alsmede de toelichting op dat bestemmingsplan en het eventueel bij het bestemmingsplan behorende toetsingsplan.

BIO:

Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten en beleidslijn, zoals door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld op 2 mei 2017.

BW:

Burgerlijk Wetboek

BVO:

De bruto-vloeroppervlakte, zoals gedefinieerd in NEN 2580, met dien verstande dat de bruto-vloeroppervlakte die benodigd is voor technische installaties wordt gefixeerd op 3,5% van de totale bruto vloeroppervlakte van het te realiseren bouwdeel en niet wordt meegerekend bij de grondprijsberekening, onder voorwaarde dat de technische ruimten in het ontwerp worden geïntegreerd in de hoofd bebouwingsmassa en niet als afzonderlijk bouwdeel zijn te herkennen. Voor de grondprijsberekening blijft de oppervlakte van parkeergarages eveneens buiten beschouwing, ook indien dat parkeergarages betreft die niet rechtstreeks in verbinding staan met de buitenlucht. Voor de berekening van het aantal vierkante meters BVO wordt door een onafhankelijke derde partij een meetbrief opgesteld.

Feitelijke Levering:

De feitelijke terbeschikkingstelling van de verkochte onroerende zaak als bedoeld in artikel 7:9 BW.

Gemeente:

De Gemeente Haarlem



Ingebrekestelling:

Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

Integriteitsrisico:

- a) het door Koper verrichten van gedragingen c.q. het plegen of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van het BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
- b) het feit dat tegen de Koper strafvervolging is ingesteld;
- c) het door de Koper niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

Juridische Levering:

De juridische levering, zijnde het vervullen van de voor eigendomsoverdracht vereiste formaliteiten als bedoeld in artikel 3:89 BW (ondertekening van de notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers).

Koopovereenkomst:

De op schrift gestelde, tot levering verplichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop van één of meer onroerende zaken met het daarin van toepassing verklaarde deel van de Algemene Verkoopvoorwaarden.

Koopprijs:

De overeengekomen prijs voor de verkochte onroerende zaak, zoals vermeld in de koopovereenkomst.

Koper:

De (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de koopovereenkomst, ook in enkelvoud aangeduid als sprake is van meerdere kopers.

Notariële Akte:

De voor eigendomsoverdracht vereiste, door de notaris op schrift gestelde akte van levering.

Omgevingsvergunning:

Een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen van een bouwwerk krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Onherroepelijke Omgevingsvergunning:

Een omgevingsvergunning die geen voorwerp meer is of kan zijn van een bezwaar- of hoger beroepsprocedure bij het betrokken bestuursorgaan respectievelijk de bestuursrechter

Partijen/Partij:

De Gemeente en de Koper/De Gemeente of de Koper

Raad:

De gemeenteraad van de gemeente Haarlem



Verkochte:

Het perceel dan wel de percelen grond, inclusief eventuele opstallen, of opstallen, zoals nader aangeduid in de koopovereenkomst, die het voorwerp van de koopovereenkomst vormen

Wettelijke Rente:

De rente zoals bepaald in artikel 6:119 BW bij consumententransacties en 6:119a BW bij handelstransacties

Artikel 1.2 Geldigheid

1. Deze AVV 2020 behoren bij iedere Koopovereenkomst voor een onroerende zaak tussen de Gemeente en haar wederpartij(en) waarin ze van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
2. Van deze AVV 2020 kan worden afgeweken en/of kunnen nadere bepalingen in de Koopovereenkomst worden opgenomen.
3. Deze AVV 2020 zijn vastgesteld bij besluit van het College van 17 december 2019 en kunnen worden aangehaald als 'Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020'

Artikel 1.3 Totstandkoming Koopovereenkomst

1. De Koopovereenkomst komt niet eerder tot stand nádat door of namens het College tot de verkoop is besloten.
Het College kan dit besluit ter voorafgaande goedkeuring voorleggen aan Commissie en eventueel de Raad.
Het besluit van het College geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van de Koopovereenkomst.
2. Indien het in het vorige lid genoemde besluit niet is genomen door of namens het College, 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.
3. Indien het College anders dan door toedoen van Koper niet tot verkoop besluit, zal de waarborgsom als bedoeld in artikel 2.3 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden worden terugbetaald.

Artikel 1.4 Hoofdelijkheid/ondeelbaarheid

Indien in de Koopovereenkomst meer dan één Koper wordt genoemd (ongeacht of dat natuurlijke of rechtspersonen zijn), geldt dat kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechten kunnen uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de Juridische Levering én dat deze (rechts)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 1.5 Overdracht van rechten

1. Het is Partijen niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij de uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechten en plichten aan derden



over te dragen, zolang de Juridische Levering van het Verkochte niet heeft plaatsgevonden. De Gemeente kan aan de door haar te verlenen toestemming voorwaarden verbinden, waaronder in elk geval de voorwaarde dat de (rechts)persoon, die in de rechten van Koper treedt, ook alle verplichtingen, die voor Koper uit de Koopovereenkomst voortvloeien, op zich zal moeten nemen als eigen verplichtingen. In dat geval is Koper pas van zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst jegens de Gemeente ontheven, nadat voornoemde (rechts)persoon zich onherroepelijk tegenover de Gemeente heeft verbonden voornoemde verplichtingen na te zullen komen. Overtreding door Koper van het in dit lid opgenomen verbod geldt als ontbindende voorwaarde -met terugwerkende kracht en goederenrechtelijke werking - voor de Koopovereenkomst, zodat in die situatie (in ieder geval) geldt dat de Gemeente niet verplicht is aan de (rechts)persoon, die in de rechten van Koper is getreden, het Verkochte juridisch te leveren.

2. Koper verbeurt voor iedere niet-nakoming van de verplichtingen in dit artikel na ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete als bedoeld in artikel 1.8 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden.

Artikel 1.6 Faillissement, surseance en beslag

Indien vóór het verlijden van de Notariële Akte:

- a) Koper in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen;
- b) Executoriaal beslag wordt gelegd op roerende en/of onroerende zaken van Koper en/of vorderingen, die Koper (op een derde) heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen;
- c) gerechtelijke schuldsanering van Koper is aangevraagd; of
- d) sprake is van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap van Koper;

is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst door middel van een aangetekende brief, zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens Koper, te ontbinden, zonder dat enige Ingrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van schade, rente en andere kosten. De Gemeente is in dat geval op grond van artikel 2.3, vierde en vijfde lid, van deze Algemene Verkoopvoorwaarden gerechtigd de waarborgsom te behouden dan wel de Bankgarantie in te roepen.

Artikel 1.7 Ingrekestelling en verzuim

1. Een Partij is in verzuim wanneer de schuldenaar in gebreke wordt gesteld middels een schriftelijke aanmaning waarbij een termijn van veertien dagen wordt gesteld voor de nakoming, en nakoming binnen die termijn uitblijft.
2. Wanneer een Partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden. Indien een boete verschuldigd wordt als bedoeld in artikel 1.8 van deze verkoopvoorwaarden, wordt deze niet in mindering gebracht op de schade.
3. Een Ingrekestelling is niet nodig indien een voor de nakoming gestelde datum is bepaald en nakoming uiterlijk op die datum uitblijft. Het verzuim treedt in dat geval in met ingang van de daaropvolgende dag. Voorts is een Ingrekestelling niet vereist indien de verbintenis voortvloeit uit onrechtmatige daad of schadevergoeding en die verbintenis niet terstond wordt nagekomen, of indien uit een mededeling van de Partij die in verzuim is moet worden afgeleid dat deze niet (tijdig) zal nakomen.



Artikel 1.8 Boetebepaling

1. Indien de Koper in verzuim is ter zake van enige verplichting uit hoofde van de Koopovereenkomst (en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze AVV 2020, verbeurt Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
2. De boete bedraagt, zulks ter keuze van de Gemeente:
 - a. tien procent van de Koopprijs exclusief btw, met dien verstande dat de boete op een minimum bedrag wordt gesteld zoals aangegeven in de Koopovereenkomst; dan wel
 - b. een in de Koopovereenkomst aangegeven bedrag exclusief btw voor elke niet of niet volledig nakoming of een gelijk bedrag per dag dat deze niet of niet volledige nakoming voortduurt.
3. De in het tweede lid, onder a en b, bedoelde boete wordt vanaf de datum van eigendomsoverdracht aan Koper per kalenderjaar steeds verhoogd door indexering conform de consumenten prijsindex alle huishoudens zoals vastgesteld door het CBS, dan wel - indien voormeld prijsindexcijfer vervalst - conform de daarvoor in de plaats tredende indexering.
4. Naast het gestelde in het eerste lid behoudt de Gemeente het recht om bij niet- of niet volledige nakoming van enige verplichting op grond van deze AVV 2020 en de Koopovereenkomst alsnog nakoming, schadevergoeding en de kosten van verhaal te vorderen.

Artikel 1.9 Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden

1. De inhoud van deze Koopovereenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak.
Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Koopovereenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Koper en/of door de Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van deze Koopovereenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Koopovereenkomst is overeengekomen, of op onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Koopovereenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Koper en/of door de Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 1.10 Integriteit

De Gemeente heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een Koopovereenkomst. Om te voorkomen dat de Gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule. Door



ondertekening van de Koopovereenkomst verklaart de Koper met de navolgende integriteitsclausule in te stemmen.

1. Op deze Koopovereenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten 2017 (BIO) van de gemeente Haarlem van toepassing. De Koper verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van de Koopovereenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via het BIS (Bestuurlijk Informatiesysteem) digitaal ter beschikking wordt gesteld.
2. De Koper verklaart dat op het moment van het sluiten van deze Koopovereenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is.
3. De Koper verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan de Koper gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht geleerd te zijn aan de Koper indien zij:
 - direct of indirect leiding aan de Koper geven;
 - bij de uitvoering van de Koopovereenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over de Koper zeggenschap hebben;
 - aan de Koper vermogen verschaffen;
 - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
 - of anderszins in een samenwerkingsverband tot de Koper staan;
4. De Koper verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de Koopovereenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het onder a en c van de definitie Integriteitsrisico zoals gedefinieerd in artikel 1.1.
5. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over de Koper om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de Koopovereenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
6. De Koper zal de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra de Koper kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen de Koper of een aan de Koper gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.
7. De Koper meldt aan de Gemeente elke overname van de onderneming van de Koper en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).
8. De Gemeente heeft het recht om de Koper gedurende de looptijd van de Koopovereenkomst te screenen op het bestaan van een integriteitsrisico. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van de Koper nodig heeft, zal de Koper deze op eerste verzoek verlenen.
9. De Gemeente heeft het recht om de door de Koper bij de uitvoering van deze Koopovereenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. De Koper staat er voor in dat bij de uitvoering van deze Koopovereenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de Gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de Gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de Koper kan worden verlangd.



10. De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij de Koopovereenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
11. De Gemeente kan de uitvoering van de Koopovereenkomst en elke andere overeenkomst tussen de Koper en de Gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
- De Koper of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
 - De Koper op gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
 - De Koper of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
 - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen de Koper of een aan de Koper gelieerde partij is ingesteld;
 - De Koper niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van de sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
 - De Koper niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
 - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat de Koopovereenkomst door de Koper mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
 - De Koper of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van screening door de Gemeente of een in opdracht van de Gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
 - ten aanzien van de Koper of een aan de Koper gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de Koopovereenkomst in redelijkheid niet van de Gemeente kan worden gevergd.
12. Alvorens de Gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de Gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van het geconstateerde Integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de Koper.
13. Indien de Gemeente de Koopovereenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de Koper onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist en zonder rechterlijke tussenkomst, jegens de Gemeente een boete ten bedrage van 20% van de Koopprijs, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- De Koper vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting



Artikel 1.11 Woonplaatskeuze

1. Koper kiest woonplaats op het in de Koopovereenkomst daartoe aangegeven adres
2. Indien Koper geen werkelijke of gekozen woon- of vestigingsadres in Nederland heeft, wordt hij geacht met betrekking tot de koop woonplaats te kiezen ten kantore van de in artikel 2.6 van deze AVV 2020 bedoelde notaris.

Artikel 1.12 Geschillenregeling, toepasselijk recht

1. Eventuele geschillen die ontstaan naar aanleiding van de Koopovereenkomst van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die geschillen die slechts door één van Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem. Voordat Partijen hiertoe overgaan proberen zij eerst met elkaar tot een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing te komen.
2. Op de Koopovereenkomst en deze AVV 2020 is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 1.13 Termijnen

Op alle in de Koopovereenkomst en deze AVV 2020 genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing



Hoofdstuk 2. Algemene Bepalingen voor Koop

Artikel 2.1 Uitgiftetekening en Over- en ondermaat

1. Van elke Koopovereenkomst maakt een uitgiftetekening (inclusief datum en nummer) deel uit, waarop onder meer het Verkochte met kadastrale aanduiding, de coördinaten en globale perceeloppervlakte staan aangegeven. De uitgiftetekening wordt voorafgaand aan de Juridische Levering definitief gemaakt.
2. Verschil tussen de werkelijke grootte van het Verkochte zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster en de grootte zoals die in de Koopovereenkomst en op de daar deel van uitmakende tekening is aangegeven, wordt niet verrekend.

Artikel 2.2 Koopprijs

1. De door Koper verschuldigde Koopprijs is vermeld in de Koopovereenkomst. Deze Koopprijs wordt bepaald met inachtneming van het gestelde in de op het moment van het sluiten van de Koopovereenkomst geldende Grondprijzennota van de Gemeente.
2. De Koopprijs is vastgesteld met het in de Koopovereenkomst genoemde prijspeil en zal tot het moment van Juridische Levering worden geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in derde en vierde lid van dit artikel.
3. De Koopprijs en alle overige geldbedragen genoemd in de Koopovereenkomst worden jaarlijks per 1 januari dan wel 1 juli geïndexeerd volgend op de datum waarop de Koopovereenkomst is ondertekend, aan de hand van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2006 (=100).
4. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaatsvinden aan het aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling van de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.

Artikel 2.3 Zekerheidsstelling

1. Tot zekerheid van de nakoming door Koper van zijn verplichtingen uit de Koopovereenkomst dient Koper uiterlijk bij het ondertekenen van de Koopovereenkomst aan de Gemeente een waarborgsom van tien procent van de Koopprijs te voldoen. De waarborgsom houdt de Gemeente voor zichzelf en de waarborgsom wordt aangemerkt als aanbetaling op de Koopprijs. De hoogte van de waarborgsom kan, indien daar naar het oordeel van de Gemeente aanleiding toe is, door de Gemeente hoger dan genoemd percentage worden vastgesteld.
2. Koper stort de waarborgsom op het bankrekeningnummer van de Gemeente als vermeld in de Koopovereenkomst en onder vermelding van het in de Koopovereenkomst aangegeven kenmerk.



3. De waarborgsom, verminderd met eventueel verschuldigde boeten en Wettelijke Rente, wordt verrekend met de Koopprijs.
4. Indien Koper voor de Juridische Levering in staat van faillissement wordt verklaard, zal de waarborgsom van rechtswege als boete zijn verbeurd.
5. In plaats van een waarborgsom kan door Koper ook een Bankgarantie worden gesteld. Deze Bankgarantie dient alsdan (i) afgegeven te zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling met een vergunning in de zin van de Wet op financieel toezicht (dan wel een op enig moment daarvoor in de plaats tredende publiekrechtelijke regeling), (ii) onvoorwaardelijk te zijn en ten minste voort te duren tot één maand na de Juridische Levering én (iii) de clause te bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente, ook ingeval Koper failliet wordt verklaard, het bedrag van de garantie aan de Gemeente zal uitkeren.
6. De in het vorige lid bedoelde Bankgarantie vervalt zodra Koper aan al zijn verplichtingen uit de Koopovereenkomst jegens de Gemeente heeft voldaan. De Bankgarantie zal alsdan door de Gemeente aan Koper worden geretourneerd

Artikel 2.4 Ligging en omvang

1. Koper verplicht zich, bij de aanvaarding van het Verkochte, te overtuigen van de (voorlopige grenzen) zoals die op de uitgiftetekening zijn aangegeven.
2. Op het moment dat de grenzen aanwijsbaar zijn werkt Koper mee aan de kadastrale aanwijzing van de definitieve grenzen die vervolgens gemeten worden door of namens het Kadaster.

Artikel 2.5 Kosten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen (verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting) met betrekking tot de Koopovereenkomst, de Feitelijke Levering en de Juridische Levering, waaronder begrepen de notariskosten en de kosten van de kadastrale meting conform artikel 2.4, zijn, in geval van koop tegen kosten koper, voor rekening van Koper. In geval van koop vrij op naam zijn deze kosten voor rekening van de Gemeente.
2. Alle zakelijke lasten en belastingen die ter zake van het Verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van ondertekening van de Notariële Akte voor rekening van Koper en worden verrekend bij Juridische Levering. Alle aansluitkosten voor nutsvoorzieningen, inclusief de eventuele extra aansluitkosten bij grootverbruik, zijn voor rekening van Koper.

Artikel 2.6 Juridische Levering

1. De Juridische Levering vindt plaats op het in de Koopovereenkomst aangegeven tijdstip. De Gemeente kan schriftelijk toestemming verlenen voor eerdere of latere Juridische Levering en kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.
2. De keuze van de notaris ligt in geval van koop tegen kosten koper bij Koper. In geval van koop vrij op naam ligt de keuze van de notaris bij de Gemeente.
3. Voor de ondertekening van de Notariële Akte dienen de volledige Koopprijs, de bijbehorende kosten, rechten en belastingen als bedoeld in artikel 2.5 van deze AVV 2020 alsmede de Wettelijke Rente te zijn voldaan aan de in het tweede lid bedoelde notaris.



4. Indien de Koopprijs niet binnen de in het derde lid van dit artikel gestelde termijn wordt voldaan, is Koper in afwijking van artikel 1.7, eerste lid, van deze Algemene Verkoopvoorwaarden van rechtswege in verzuim en is over het niet betaalde gedeelte van die Koopprijs over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de Wettelijke Rente verschuldigd. De Gemeente is niet verplicht mee te werken aan de Juridische Levering voordat de Koopprijs en de daarover verschuldigde omzetbelasting en Wettelijke Rente zijn voldaan.
5. Het Verkochte komt voor risico van Koper zodra de Notariële Akte is ondertekend. Indien echter de Feitelijke Levering eerder plaatsvindt, gaat het risico op dat moment over.
6. In de Notariële Akte verleent de Gemeente aan Koper vrijwaring voor uitwinning door derden. De vrijwaring - en daarmee de aansprakelijkheid van de Gemeente - geldt niet indien het gaat om verplichtingen jegens derden die vatbaar zijn voor inschrijving en ten tijde van de koop zijn ingeschreven, om verplichtingen jegens derden die de Koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of over verplichtingen die door Koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
7. Het Verkochte wordt overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan en vrij van pacht, huur en andere gebruiksrechten, met uitzondering van die lasten en beperkingen welke zijn opgenomen in de Koopovereenkomst en daarmee uitdrukkelijk door Koper zijn aanvaard.
8. De Gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom van het Verkochte over te dragen en dat eigendom wordt overgedragen welke niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is.
9. Indien Koper niet meewerkt aan Juridische Levering op de daarvoor vastgestelde datum en/of niet tijdig de overeengekomen Koopprijs voldoet, of niet voldoet aan zijn verplichting op grond van artikel 2.3 (zekerheidsstelling) is hij aan de Gemeente voor elke dag een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete verschuldigd van drie promille van de overeengekomen Koopprijs. De boete is echter pas verschuldigd als de Koper schriftelijk in gebreke is gesteld en gedurende 14 dagen nalatig blijft aan zijn verplichtingen te voldoen. In dat geval behoudt de Gemeente het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst alsnog te ontbinden en aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten te vorderen. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.
 Indien de Gemeente de Koopovereenkomst (alsnog) ontbindt, is genoemde boete van 3 promille per dag door Koper verschuldigd tot aan de dag van die ontbinding alsmede een boete van 10% van de Koopprijs exclusief btw. Genoemde boetes strekken niet in mindering op de schade of de kosten.
 Indien sprake is van ontbinding als bedoeld in dit artikel en reeds Feitelijke Levering heeft plaatsgevonden, is Koper verplicht de afgeleverde zaak onverwijld weer in de macht van de Gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin deze zich bevond ten tijde van de Feitelijke Levering. Reeds betaalde gedeeltes van de Koopprijs zullen worden gerestitueerd, echter met uitzondering van de waarborgsom als bedoeld in artikel 2.3 van deze AVV 2020, eventuele verrekening van schade die de Gemeente lijdt en eventuele boetes op grond van deze AVV 2020, en op voorwaarde dat Koper de afgeleverde zaak weer in de macht van de Gemeente heeft teruggebracht.



Artikel 2.7 Feitelijke Levering

1. De Feitelijke Levering van het Verkochte vindt plaats tegelijkertijd met de Juridische Levering. Tenzij in de Koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, mag Koper het Verkochte dus pas in gebruik nemen na de Juridische Levering van het Verkochte. Een conform de Koopovereenkomst eventuele eerdere ingebruikname kan tussen Partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van schouw. Indien de wilsovereenstemming omtrent de Koopovereenkomst nog niet tot stand is gekomen door middel van een besluit daartoe door Burgemeester en wethouders is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor Koper. Koper dient het Verkochte alsdan, voor zover mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de Gemeente terug te leveren.
2. De Feitelijke Levering van het Verkochte zal plaatsvinden in de staat zoals aangegeven in de Koopovereenkomst.
3. De Gemeente verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot de datum van Juridische Levering of zoveel eerder als de Feitelijke Levering plaatsvindt.

Artikel 2.8 Overdracht van aanspraken van de Gemeente

1. Alle aanspraken die de Gemeente ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op Koper per het tijdstip van ondertekening van de Notariële Akte, tenzij de Feitelijke Levering op een eerder tijdstip plaatsvindt, in welk geval de overdracht van aanspraken per dat tijdstip plaatsvindt. De Gemeente is met betrekking tot het vorenstaande niet tot vrijwaring verplicht.
De Gemeente verplicht zich de bij haar bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en machtigt Koper hierbij, voor zover nodig, deze levering van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van Koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.
2. De Gemeente verplicht zich de haar bekende dienaangaande gegevens aan Koper te verstrekken. Koper zal eerst na de (Feitelijke) Levering van het Verkochte bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstellingen door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.
De Gemeente is tevens verplicht - voor zover zij daarover beschikt - (garantie)bewijzen die met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

Artikel 2.9 Beschadigingen en verzekeringen

1. Indien het Verkochte voor het tijdstip van Juridische Levering wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de Gemeente verplicht Koper hiervan tijdig in kennis te stellen.
2. Indien het Verkochte voor het tijdstip van Juridische Levering anders dan door toedoen van Koper (door overmacht) wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat Koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval voor de overeengekomen datum van Juridische Levering:



- a) Koper niettemin uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval de Gemeente -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde Koopprijs - aan Koper op de overeengekomen dag van Juridische Levering het Verkochte overdraagt in de staat waarin het Verkochte zich dan bevindt, met alle rechten die de Gemeente ter zake van vorenbedoelde schade - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde - jegens derden kan doen gelden; dan wel
- b) De Gemeente verklaart de schade voor haar rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van Juridische Levering of, indien dat later is, vier weken nadat deze schade is ontstaan. In dat laatste geval verschuift de eerder overeengekomen dag van Juridische Levering naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan is de Koopovereenkomst alsnog van rechtswege ontbonden, tenzij Koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder a) toegekende recht, in welk geval de Juridische Levering plaatsvindt op de overeengekomen datum of, indien dat later is, uiterlijk zes weken na de schadeveroorzakende gebeurtenis.

Artikel 2.10 Betaling van de Koopprijs

1. De betaling van de Koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris, bedoeld in artikel 2.6 van deze AVV 2020.
2. Koper is verplicht het verschuldigde aan de Gemeente te voldoen door creditering van de kwaliteitsrekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Notariële Akte, per valuta van die dag.

Artikel 2.11 Gedoogplicht

1. Koper is verplicht te dulden dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven het Verkochte is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven het Verkochte zal worden aangebracht en onderhouden. Indien de Gemeente dan wel een door de Gemeente aangewezen derde zulks verlangt, is Koper - daartoe tijdig aangezegd- verplicht te dulden en mee te werken dat ten laste van het Verkochte ter zake een erfdiensbaarheid dan wel een recht van opstal ten behoeve van de Gemeente dan wel van de betrokken derde zal worden gevestigd.
2. Koper is verplicht al hetgeen ingevolge het eerste lid van dit artikel is aangebracht, niet te beschadigen en bevestigd te laten.
3. Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in het eerste lid, die de Gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
4. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in het eerste lid van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
5. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor door derden veroorzaakte schade die voortvloeit uit de in dit artikel vastgelegde gedoogplicht.
6. Artikel 2.14 van de AVV 2020 is op dit artikel van toepassing.



Artikel 2.12 Beoogd gebruik

1. Koper is gehouden het Verkochte te gebruiken overeenkomstig de bestemming die op basis van het ten tijde van verkoop geldende Bestemmingsplan dan wel ontwerpbestemmingsplan is toegestaan, tenzij op een later tijdstip de (ontwerp-)bestemming alsnog wordt gewijzigd. In dat geval is het gebruik volgens de nieuwe bestemming geoorloofd.
2. De in het eerste lid omschreven gebruiksplaat laat onverlet het recht van Koper gebruik te maken van de ontheffingsmogelijkheden waarin de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of enige andere wettelijke bepaling voorziet of op enig moment zal voorzien.
3. De Gemeente staat niet in voor andere eigenschappen dan die op basis van de bestemming van het Verkochte voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan Koper kenbaar zijn op het moment van tot stand komen van de Koopovereenkomst.

Artikel 2.13 Kettingbeding en derdenbeding

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe aangewezen artikelen in de Koopovereenkomst en de AVV 2020, bij de Juridische Levering van (een gedeelte van) het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de Notariële Akte woordelijk op te nemen.
2. Op gelijke wijze als in het eerste lid bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze de verplichtingen van het eerste lid van dit artikel zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
3. Indien Koper handelt in strijd met het voorgaande, verbeurt hij zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van tien procent van de Koopprijs met een minimum van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro).

Artikel 2.14 Kwalitatieve verplichtingen

1. De in de Koopovereenkomst en de AVV 2020 daartoe aangewezen artikelen blijven rusten op het Verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene die het Verkochte onder bijzondere titel zal verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn.
2. De in het eerste lid bedoelde verplichtingen zullen overeenkomstig artikel 6:252, tweede lid, BW als kwalitatieve verplichting worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.
3. Indien Koper handelt in strijd met het voorgaande, verbeurt hij zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van tien procent van de Koopprijs met een minimum van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro).



Artikel 2.15 Informatie- en onderzoek plicht

Onverminderd het overigens in de Koopovereenkomst bepaalde, staat de Gemeente 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, alles onverminderd Kopers eigen onderzoek plicht.



Hoofdstuk 3. Bijzondere bepalingen voor koop

Artikel 3.1 Bebouwing/Bouwplicht

1. Koper is verplicht het Verkochte te be/verbouwen met/tot de in de Koopovereenkomst aangegeven bestemming.
Binnen een half jaar na de Juridische Levering dient met de bouw/verbouw gestart te worden. Binnen 3 jaar na de Juridische Levering moet vervolgens de te stichten bebouwing/de verbouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; zo nodig kan deze termijn nog door de Gemeente worden verlengd op basis van een door Koper schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek. Koper doet binnen twee weken na oplevering van de be/verbouwing per aangetekende brief melding daarvan aan de Gemeente.
2. Zolang niet is voldaan aan de verplichting van lid 1 mag Koper het Verkochte niet zonder toestemming van de Gemeente in juridische of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming vereist.
3. Het bepaalde in lid 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3: 268 BW.
4. Bij niet nakoming van het bepaalde in lid 2 is Koper aan de Gemeente zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 500.000,00, onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
5. De in het tweede lid van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van het Verkochte geschiedt ter uitvoering van een tussen Koper en één of meer derden gesloten koop- aannemingsovereenkomsten, waarbij Koper zich tegenover die derde(n) verplicht de in de Koopovereenkomst genoemde bebouwing te bouwen.
6. Indien na verloop van de in lid 1 genoemde termijn van 3 jaar de (ver) bouw wel is gestart maar nog geen 50% van de door de Gemeente als reëel geschatte bouwtijd is verlopen is Koper aan de Gemeente een boete verschuldigd ter grootte van 10% van de Koopsom, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en schadevergoeding te vorderen.
7. Indien na verloop van de in lid 1 genoemde termijn van 3 jaar de bouw of verbouw is gestart en meer dan 50% van de (ver)bouw gereed is, verleent de Gemeente uitstel van de bouwplicht voor de periode van de door de Gemeente als reëel geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing.
Indien na afloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de be- of verbouwing moet geschieden, is Koper aan de Gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig lid 6, onverminderd het recht van de Gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
8. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.



Artikel 3.2 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

1. Indien Koper niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht is Koper verplicht het Verkochte op eerste vordering van de Gemeente aan de Gemeente terug te verkopen, tegen de bij aankoop aan de Gemeente betaalde Koopprijs. Op deze Koopprijs zal in plaats van vergoeding van kosten schade en rente – behoudens vrijstelling- door de Gemeente 10% worden ingehouden en aan de Gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de Gemeente kan worden gevorderd. Koper heeft in dit kader niet tijdig voldaan aan zijn bouwplicht indien niet binnen drie jaar na de Juridische Levering of binnen de conform lid 2 van artikel 3.1 (bouwplicht) verlengde termijn, de bebouwing/verbouwing voltooid of gebruiksklaar is
2. Indien de Gemeente van dit recht van terugkoop gebruik maakt, zal de Gemeente tenminste een maand van tevoren daarvan mededeling doen middels aangetekende brief aan Koper en de eventuele hypothecaire schuldeisers. Koper is verplicht om onvoorwaardelijk aan terugkoop en terug levering aan de Gemeente mee te werken en zal daartoe de notaris in de notariële akte - inzake de oorspronkelijke verkoop door de Gemeente aan Koper- reeds machtigen om in die situatie namens Koper het Verkochte terug te leveren aan de Gemeente.
3. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van het Verkochte komen geheel voor rekening van Koper.
4. Koper is verplicht, binnen een door de Gemeente te bepalen termijn na de terug verkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van het Verkochte, bij gebreke waarvan dit door de Gemeente op kosten van Koper zal geschieden. Een eventuele vergoeding voor kosten van onderzoek, sanering en maatregelen inzake bodem - en grondwaterverontreiniging maakt deel uit van de door Koper te vergoeden kosten.
5. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.3 Verplichting tot zelfbewoning

1. Indien het Verkochte (onder meer) een woonbestemming heeft is Koper, tenzij Koper een rechtspersoon of personenvennootschap is, verplicht de woning of het woonappartement zelf te bewonen hetgeen inhoudt dat:
 - a) Koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) als eigenaar gedurende vijf jaar te bewonen - waarbij één van de eigenaren in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven, danwel
 - b) Koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend gedurende vijf jaar te laten bewonen door een familielid in de eerste graad (met zijn eventuele gezinsleden) waarbij dit familielid in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven.
2. Indien Koper het bepaalde in lid 1 van dit artikel niet nakomt is Koper, tenzij Koper een rechtspersoon of personenvennootschap is, op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van €100.000,00, onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.
3. Indien Koper een rechtspersoon of personenvennootschap is, verplicht Koper zich in de met elke gegadigde voor een koopwoning of (woonappartement) te sluiten koopovereenkomst



de volgende passage op te nemen:

“De koper verplicht zich de woning of het woonappartement zelf te bewonen hetgeen inhoudt dat:

- a) Koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) als eigenaar gedurende vijf jaar te bewonen – waarbij één van de eigenaren in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven, dan wel
 - b) Koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend gedurende vijf jaar te laten bewonen door een familielid in de eerste graad (met zijn eventuele gezinsleden) waarbij dit familielid in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven.
 - c) Indien Koper het bepaalde onder a of b niet nakomt is Koper op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,00.
Indien Koper het in dit lid 3 bepaalde niet nakomt is Koper, op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,00. per woning, onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.
4. De verplichting tot zelfbewoning is niet van toepassing en de boete in verband met het niet nakomen van deze verplichting is niet verschuldigd indien de woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 BW of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 Rv.
 5. Van de verplichting tot zelfbewoning kan door de Gemeente ontheffing worden verleend in de volgende gevallen:
 - a) verandering van werkkring van de Koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b) overlijden van de Koper of dienst echtgeno(o)t€ of partner;
 - c) ontbinding van het huwelijk van de Koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 6. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing

Artikel 3.4 Parkeerplaatsen: Aanleg, instandhouding en verbod separate verkoop

1. Indien in de Koopovereenkomst is bepaald dat Koper een conform de omgevingsvergunning bepaald aantal parkeerplaatsen op het Verkochte dient aan te leggen is Koper of diens rechtsopvolger tegenover de Gemeente verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de be/verbouwing voor zijn rekening en risico de van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen, in stand te houden en te gebruiken. Koper of zijn rechtsopvolger zal al datgene nalaten dat deze instandhouding en de toegankelijkheid van de parkeerplaatsen in gevaar brengt. Van deze bepaling kan uitsluitend worden afgeweken na schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.
2. Het is niet toegestaan de gerealiseerde parkeerplaatsen separaat van de woningen te (laten) vervreemden. Indien in de Koopovereenkomst is bepaald dat Koper op het Verkochte appartementen/woningen met bijbehorende parkeerplaatsen zal realiseren, dient elke gerealiseerde parkeerplaats in juridische zin aldus aan de woning/het woonappartement waarbij deze behoort te zijn verbonden, dat separate verkoop van parkeerplaatsen niet mogelijk is.



3. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.5 ABC Bepaling

De Gemeente staat toe dat Koper haar rechten op Levering van het Verkochte overdraagt, eventueel voordat de bebouwing tot stand is gekomen, als deze overdracht geschiedt ter uitvoering van een tussen de Koper en (een) derde(n) gesloten koop-aannemingsovereenkomst te behoeve van de bouw van woningen en/of woonappartementen op het Verkochte, onder de voorwaarden dat:

- a) In de tussen Koper en haar kopers te sluiten overeenkomsten de in de Koopovereenkomst daartoe aangewezen artikelen integraal worden opgenomen en
- b) Koper zich tegenover de Gemeente garant stelt voor de bouw en de gestelde termijnen waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 3.6 Selectiecriteria eindgebruikers

De Gemeente kan in de Koopovereenkomst selectiecriteria van toepassing verklaren waaraan de eindgebruikers (kopers en/of huurders) moeten voldoen.

Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.7 Anti-speculatiebeding

1. Indien de eigendom van het Verkochte binnen tien jaren na de datum van de Juridische levering overgaat en daarbij de waarde van het Verkochte hoger is dan het bedrag van het verkrijgen in eigendom van het Verkochte, betaalt de vervreemder een percentage van het verschil aan de Gemeente.
In geval dat de eigendom van het verkochte overgaat gedurende het eerste onderscheidenlijk het tweede, het derde, het vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste, negende of tiende jaar na de datum van de Juridische Levering, bedraagt dit percentage éénhonderd respectievelijk negentig, tachtig, zeventig, zestig, vijftig, veertig, dertig, twintig, of tien procent.
2. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel is de waarde van het Verkochte tenminste gelijk aan die van de tegenprestatie.
3. a) Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel wordt het bedrag van de kosten van het in eigendom verkrijgen van het Verkochte vermeerderd met de aankoopkosten (ca 10% van de aankoopsom), gecorrigeerd voor indexering zie b, en de door de eigenaar aangebrachte voorzieningen welke volgens de Gemeente een toegevoegde waarde vertegenwoordigen.
b) De indexering bedoeld onder a. geeft aan hoeveel het globale kwartaalindexcijfer van de bouwkosten an woningen (maandstatistiek bouwnijverheid van het Centraal Bureau voor de Statistiek), laatstelijk bekend op de datum van de overgang van de eigendom, uitmaakt van het globale indexcijfer over het kwartaal waarin de datum van de eerste bewoning valt.
4. Lid 1 geldt niet indien de eigendom overgaat krachtens:
 - a) De boedelmening of erfrecht;
 - b) Scheiding van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap;
 - c) Scheiding door verbreking van een duurzame relatie anders dan echtscheiding, mits hiervoor een samenlevingscontract kan worden overlegd.



5. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing

Artikel 3.8 Verbod gebruik Verkochte t.b.v. detailhandel

1. Het is Koper verboden het Verkochte en/of de daarop aanwezige of te stichten bebouwing te gebruiken of te laten gebruiken voor handelsdoeleinden waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaats vindt.
2. Bij overtreding van dit verbod zal Koper zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 10.000,00 voor elke week waarin bedoelde overdracht aan de consument plaats vindt of geconstateerd wordt, dit nadat de Koper ter zake van de overtreding door de Gemeente bij aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld.
3. Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.9 Ontbindingsmogelijkheid omgevingsvergunning voor bouwen

1. Koper heeft het recht om de Koopovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een daartoe in de Koopovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend.
2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal Koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploot aan de Gemeente invoeren en bekend maken.

Artikel 3.10 Ontbindingsmogelijkheid financiering

1. Koper heeft het recht om de Koopovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een daartoe in de Koopovereenkomst aangegeven datum Koper geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van het Verkochte, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing en/of te verrichten verbouwing.
2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal Koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploot aan de Gemeente invoeren en bekend maken.

Artikel 3.11 Grondwaterhuishouding

1. De Koper zal op of nabij het Verkochte geen wijzigingen in de grondwaterstand en/of de grondwaterhuishouding brengen of doen brengen of aan derden gelegenheid geven tot het aanbrengen van zodanige wijzigingen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
2. Deze toestemming wordt schriftelijk door Koper aan de Gemeente verzocht onder opgave van de plaats waar, de wijze waarop, de mate waarin en de periode gedurende welke verzoeker wijziging in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding wenst te brengen.



3. Koper licht de Gemeente in omtrent al die aspecten die door de Gemeente relevant worden geacht om een gefundeerde beslissing te kunnen nemen op gemeld verzoek.
4. De Gemeente is bevoegd bij het verlenen van toestemming daaraan voorwaarden te verbinden.
5. De in lid 4 bedoelde voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op het houden van toezicht, de te gebruiken apparatuur, het treffen van voorzieningen ten behoeve van controle en van het voorkomen van schade en wat dies meer zij, alles voor rekening van Koper.
6. De Gemeente is te allen tijde bevoegd de verleende toestemming in te trekken en/of de daarbij gestelde voorwaarden aan te vullen of te wijzigen indien de voorwaarden door de Gemeente aan Koper gesteld niet stipt worden nageleefd of wanneer continuering van de toestemming en/of van de daarbij gestelde voorwaarden schade veroorzaakt aan of gevaar van schade oplevert voor personen of eigendommen van de Gemeente of van derden.
7. Aan de mondeling of schriftelijk gegeven aanwijzingen van degene die door de Gemeente is belast met het houden van toezicht, wordt meteen gevolg gegeven.
8. Het verlenen van toestemming, de daarbij gestelde voorwaarden, het geven van aanwijzingen, het intrekken van verleende toestemming of het wijzigen of aanvullen van de voorwaarden, een en ander als hierboven bepaald, laten onverkort:
 - a) De verplichting van Koper en van anderen die wijziging brengen in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding schade ten gevolge van die wijziging aan personen of eigendommen van de Gemeente of van derden voorkomen;
 - b) De aansprakelijkheid van de Koper en van vorenbedoelde anderen tegenover de Gemeente of derden, indien zodanige schade moest worden toegebracht.
9. De Gemeente is niet gehouden tot enige schadeloosstelling jegens Koper die, op of bij het Verkochte, water aan de bodem onttrekt, indien deze schade wordt veroorzaakt ten gevolge van dit artikel of de op grond hiervan verleende toestemming.
Daarnaast wijst de Gemeente er op dat door gewijzigd duinwaterbeheer ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie, voor de eventuele gevolgen waarvan de Gemeente bij deze volledig door Koper wordt gevrijwaard
10. Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.12 Aansluiting openbare (nuts)voorzieningen (bij realisering bouwplan)

1. De te realiseren woning(en), maatschappelijke voorzieningen en/of het commercieel onroerend goed dienen, in aanvulling op het daartoe in de Koopovereenkomst bepaalde, door Koper blijvend te worden aangesloten op het door of namens de Gemeente aangelegde rioleringsstelsel en op de overige openbare nutsvoorzieningen, welke door de betreffende nutsbedrijven worden aangelegd.
Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de Gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige openbare nutsvoorzieningen). Voor zover de aanleg van openbare nutsvoorzieningen plaats vindt in openbaar gebied, dient de aanvraag in overleg met de Gemeente te geschieden.
2. Alle aansluitkosten, daaronder in ieder geval begrepen de kosten van aanleg en de kosten voor verleggen, verplaatsen en herstel komen voor rekening van de Koper.
3. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdiensbaarheden en opstalrechten indien de Gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.
4. Artikel 2.13 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.



Artikel 3.13 Overdracht in huidige staat

1. De Gemeente levert het Verkochte af in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het verlijden van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt het Verkochte afgeleverd in de staat waarin deze zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
2. In de Koopovereenkomst kan worden aangegeven dat de staat wordt vastgelegd in een door Partijen te maken omschrijving welke als bijlage bij de Koopovereenkomst wordt gevoegd en daarvan deel uit maakt.

Artikel 3.14 Opdracht in Bouwrijpe staat

1. Gemeente levert het Verkochte af in bouwrijpe staat, in die zin dat het Verkochte als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 wordt aangemerkt.
2. In de Koopovereenkomst wordt aangegeven welke feitelijke werkzaamheden hiertoe door de Gemeente worden verricht,

Artikel 3.15 Functiebescherming sociale en middel dure huur- en koopwoningen

1. Koper c.q. zijn rechtsopvolger verplicht zich nadrukkelijk het in de Koopovereenkomst aangegeven percentage huur en of koopwoningen in de sector sociaal danwel middelduur te realiseren, met de daarbij behorende voorwaarden zoals aangeven in de Koopovereenkomst, en deze woningen ook uitsluitend te zullen en laten gebruiken als sociale of middel dure huur- of koopwoning.
2. Het is Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan om de te realiseren huur- of koopwoningen anders te (laten) gebruiken dan als sociale of middel dure huur- of koopwoningen.
Aan deze toestemming als bedoeld in lid 1 kan de Gemeente voorwaarden verbinden omtrent de fasering van de omzetting en het te betalen bedrag aan de Gemeente als gevolg van de meerwaarde van het Verkochte als gevolg van deze omzetting.
3. De bepaling van de meerwaarde zal worden aangegeven in de Koopovereenkomst.
4. Deze bepaling geldt voor de periode zoals aangegeven in Koopovereenkomst. Partijen kunnen onder nader te bepalen (financiële) voorwaarden overeenkomen dat een kortere instandhoudingstermijn wordt gehanteerd. Dit dient expliciet schriftelijk te worden vastgelegd.
5. Op het niet nakomen van het bepaalde in lid 1 en/of 2 is Koper op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst aan de Gemeente een boete verschuldigd van €200.000,00 per woning en onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.
6. Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. In afwijking van artikel 2.13 lid 3 verbeurt de Koper in dit geval een onmiddellijk opeisbare boete van € 200.000,00 per woning en onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.



Artikel 3.16 Toebetalen bij toename bruto vloeroppervlak

1. Bij het bepalen van de Koopprijs is uitgegaan van het in de Koopovereenkomst aangegeven te realiseren BVO. Indien op het Verkochte binnen tien jaar na Juridische Levering, een groter bruto vloeroppervlak, (gemeten overeenkomstig NEN 2580) wordt gerealiseerd, is Koper aan de Gemeente een meerprijs verschuldigd.
2. Koper is gehouden de Gemeente terstond te informeren zodra een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend voor een groter aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO) dan het genoemde metrage in de Koopovereenkomst. Deze mededeling geschiedt bij aangetekende brief t.a.v. het college van Burgemeester en wethouders.
3. Koper zal de in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs aan de Gemeente betalen binnen twee maanden na een daartoe door de Gemeente toegezonden factuur.
4. De meerprijs is het verschil tussen de waarde van de gerealiseerde ontwikkeling en de in de Koopovereenkomst aangegeven koopprijs. De waarde van de gerealiseerde ontwikkeling is het groter aantal BVO vermenigvuldigd met residuele vierkante meter BVO prijs per functie. Als prijspeil geldt daarbij het jaar waarin de omgevingsvergunning is afgegeven.
5. In geval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen, verbeurt Koper, en indien en voor zover er een zakelijk genotsrecht is gevestigd op het Verkochte (of enig deel daarvan), de zakelijke gerechtigde, zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is, een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/op schadevergoeding te vorderen.
6. Artikel 2.13 van het Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.
7. Koper en diens rechtsopvolger(s) kunnen geen recht ontlenen aan het in dit artikel opgenomen beding voor zover door vermindering van BVO de (grond)waarde van het Verkochte lager wordt.

Artikel 3.17 Toebetalen bij bestemmingswijziging

1. Indien het Verkochte (of een gedeelte daarvan) binnen tien (10) jaar na Juridische Levering naar het oordeel van de Gemeente een hoogwaardiger bestemming krijgt dan de thans door Koper beoogde bestemming zoals is vastgelegd in de Koopovereenkomst en waarop de Koopprijs is gebaseerd, is Koper aan de Gemeente een meerprijs verschuldigd, tenzij het gaat om een groter bruto vloeroppervlak, waarvoor Koper op grond van het bepaalde in artikel 3.14 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden al een toebetaling verschuldigd is.
2. Koper is gehouden de Gemeente terstond te informeren zodra een bestemmingswijziging als hiervoor in het eerste lid bedoeld van (een gedeelte van) het Verkochte aan de orde is. Deze mededeling geschiedt bij aangetekende brief t.a.v. het college van Burgemeester en wethouders.
3. Koper zal de in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs/toebetaling aan de Gemeente betalen binnen twee maanden na een daartoe door de Gemeente toegezonden factuur.
4. De meerprijs is het verschil tussen de waarde van de hoogwaardiger bestemming en de in de Koopovereenkomst aangegeven Koopprijs. Als prijspeil geldt daarbij het jaar waarin de omgevingsvergunning is afgegeven



5. Ingeval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen verbeurt Koper, en indien en voor zover er een zakelijk genotsrecht is gevestigd op het Verkochte (of enig deel daarvan), de zakelijk gerechtigde, aan de Gemeente zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is een onmiddellijk opeisbare boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00), onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
6. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.
7. Koper en diens rechtsopvolger (s) kunnen geen rechten ontleen aan het in dit artikel opgenomen beding voor zover door functiewijziging de (grond) waarde van het Verkochte lager wordt.

Artikel 3.18 Asbest

1. De Gemeente heeft voor wat betreft de informatie-en onderzoek plicht omtrent de vraag of er sprake kan zijn van asbest in, op of aan het Verkochte, de in de Koopovereenkomst aangegeven onderzoeken verricht. Beide Partijen verklaren in het bezit te zijn van de aldaar genoemde rapporten en met de inhoud daarvan volledig op de hoogte te zijn.
2. Het is Koper bekend dat de inhoud van de in de Koopovereenkomst genoemde rapporten geen aanleiding heeft gegeven en onder geen voorwaarde alsnog zal geven de Koopprijs te verlagen.
3. Koper neemt het risico van de eventuele aanwezigheid van alle bekende en onbekende asbest en asbesthoudende materialen in of op het Verkochte van de Gemeente over en vrijwaart de Gemeente voor iedere vordering ter zake.
4. Koper zal de Gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot verder onderzoek, sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van asbest c.q. asbesthoudende materialen in of op het Verkochte, dan wel tot vergoeding van kosten of schade ten gevolge van asbest c.q. asbesthoudende materialen.
5. Artikel 2.14 van de Algemene Voorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.19 Concernbeding

De Koper staat ervoor in dat de uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen tot een in de Koopovereenkomst bepaald bedrag, handelen of nalaten, eveneens zullen worden nageleefd of nagekomen door tot dezelfde ondernemingsgroep behorende of feitelijk of juridisch gelieerde vennootschappen, en daartoe is de Koopovereenkomst medeondertekend door de betreffende vennootschap(pen).

Artikel 3.20 Clause m.b.t. bewoning

Koper is ermee bekend dat de Gemeente het Verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat de Gemeente derhalve Koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het Verkochte waarvan de Gemeente op de hoogte zou zijn geweest als het Verkochte door de Gemeente zelf zou zijn gebruikt. In verband hiermee zijn Partijen, in afwijking van artikel 2.15 van de AVV 2020 en artikel 7.1 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van Koper komen en dat hier bij de vaststelling van de Koopprijs rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart de Gemeente voor alle eventuele aanspraken van derden.

Artikel 2.14 van de Algemene Voorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Programma van Eisen Openbare Ruimte



Gemeente Haarlem/ Afdeling Project en contractmanagement | bezoekadres Gedempte
Oude Gracht 2, 2011GW, Haarlem| Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Gemeente Haarlem,
Hoofdafdeling
Project - en
Contractmanagement

Programma van Eisen
Openbare Ruimte

Registratie	Datum	status
PVE versie 2	8 september 2020	Definitief
Kenmerk	2020-0846762	

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Algemene eisen	6
2.1	Ruimtelijke kwaliteit, ontwerp algemeen	6
2.2	Openbare en niet-openbare ruimte	6
2.3	Voorwaarden andere instanties en overheden	6
2.4	Eisen brandweer, blusvoorzieningen	6
2.5	Aanvullende onderzoeken, plannen en verklaringen	7
2.6	Maaiveld- en peilhoogtes	7
2.7	Inspraak en besluitvorming	7
2.8	Beschikbaarheid en toegankelijkheid tijdens de realisatie	8
3	Functionele en ontwerpseisen per domein.....	9
3.1	Algemeen	9
3.1	Verkeer en parkeren	9
3.2	Verharding	9
3.3	Openbare verlichting	9
3.2	Waterhuishouding, riolering en drainage	9
3.7	Groen en ecologie	11
3.9	Kabels en leidingen	11
3.10	Afvalinzameling	12
3.11	Straatmeubilair	12
4	Technische eisen per domein.....	16
4.1	Algemeen	16
4.2	Verharding	17
4.3	Openbare verlichting	20
4.4	Waterhuishouding, riolering en drainage	22
4.5	Groen en ecologie	27
4.6	Kabels en leidingen	28
4.7	Afvalinzameling	29
4.8	Straatmeubilair	29
5	Processeisen.....	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Planningsmanagement	31
5.3	Ontwerpen	31
5.4	Toetsing en Acceptatie	33
5.5	Verificatie en Validatie	33
5.6	Oplevering en overdracht	34
Bijlage 1	Protocol van overdracht.....	35
1	Inleiding	37
2	Voortraject.....	38
3	Overdracht aan gemeente Haarlem	39
3.1	Verzoek tot overdracht	39
3.2	Vooropname	39
3.2	Opname en overdracht van de openbare ruimte	39
3.3	Overdracht van openbare ruimte naar beheer van gemeente Haarlem.	40
3.4	Onderhoudstermijn	41
3.5	Eindinspectie voor het gehele gebied	41
3.6	Verantwoordelijkheden / aansprakelijkheden	41
4.	Over te dragen documenten	42
MODEL A	: PROCES VERBAAL VAN INGEBRUIKNAME	43
MODEL B	: PROCES VERBAAL VAN OVERDRACHT	44
MODEL C	: PROCES VERBAAL VAN EINDINSPECTIE	45
Bijlage A	Protocol van Overdracht: Standaard overdrachtsdocument	46
Bijlage B	Hoeveelhedenstaat areaalwijzigingen	48
Bijlage C	PvE Opleveringsinspectie riolering	51

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, waarbij goed aangesloten wordt op het bestemmingsplan en op sommige onderdelen van het beeldkwaliteitsplan waarbij het behoud van het open karakter centraal staat. Daar is voor gezorgd door zichtlijnen te creëren. Dit document is bepalend voor de dimensionering en materialisering van de openbare ruimte.

Kaders

Dit voorliggend project specifieke programma van eisen behandelt die aspecten van de openbare ruimte die in dit project aan de orde zijn, en waar mogelijk toegespitst op de specifieke situatie.

Uitgangspunt voor dit programma van eisen zijn het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan.

Bij eventuele tegenstrijdigheden prevaleert het bestemmingsplan en vervolgens de eisen zoals opgenomen in dit programma van eisen.

In bijlage 2 zijn de plangrenzen (exploitatiegrenzen) aangegeven waar dit PvE betrekking op heeft. Om aan de eisen te kunnen voldoen die vermeld staan in dit PvE kan het nodig zijn dat de plangrenzen overschreden, dan wel onderschreden moeten worden (bv. om duurzaam aan te kunnen sluiten op de bestaande omgeving). Deze flexibiliteit is onderdeel van de opdracht aan de Ontwikkelaar.

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.

AFOTT-opbouw

Dit programma van eisen is opgebouwd met achtereenvolgens de Algemene, Functionele en Ontwerp-, Technische eisen, en tot slot Toetsing en acceptatie. Dit houdt in dat, naarmate het ontwerpproces vordert, ook de eisen meer gedetailleerd en specifiek worden. Via deze opbouw sluit het PvE aan bij de verschillende stadia van het ontwerpproces. Globaal sluiten de algemene en functionele eisen qua detaillering aan bij het maken van het voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte, en komen bij het maken van het definitief ontwerp en het bestek de technische eisen naar voren.

Toetsing, acceptatie, verificatie en validatie

Om te waarborgen dat het ontwerp en uiteindelijk de realisatie van de openbare ruimte voldoet aan de uitgangspunten en eisen die daarvoor zijn geformuleerd, wenst de gemeente tijdens het ontwerp en de realisatie van het project inzicht te hebben in het ontwerpproces, toe te passen materialen en constructies, de uitvoering en uiteindelijk de gerealiseerde openbare ruimte. De gemeente wenst dit te bereiken door producten te toetsen.

Beheer- en onderhoudsdocument

Na oplevering van de nieuwe bebouwing zal een deel van de gerealiseerde buitenruimte aan de gemeente worden overgedragen als openbare ruimte conform bijlage 5 van de anterieure overeenkomst. Voor de kosten van het onderhoud van deze openbare ruimte is een afkoopsom voor 15 jaar betaald aan de gemeente, conform het gestelde in de Anterieure Overeenkomst.

Gevolgschade bouw(verkeer)

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 te 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 projectgebied 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.

2 Algemene eisen

2.1 Ruimtelijke kwaliteit, ontwerp algemeen

Het terrein krijg zowel een functie voor langzaam verkeer als voor verblijfsruimte. Dit dient ook als zodanig ontworpen te worden. Daarnaast dient het gebied geschikt te zijn voor nood- en hulpdiensten en dient een keermogelijkheid voor nood- en hulpdiensten te worden gecreëerd op het terrein waarbij de toegankelijkheid is gewaarborgd.

Voor een goede openbare ruimte mag er weinig sprake zijn van achterstallig onderhoud. Bovendien moeten er geen fysiek onveilige verharding, beplanting, meubilair of andere voorzieningen te vinden zijn. De wijk is schoon, heel en veilig te houden tegen gangbare kosten. Dit houdt onder meer in dat:

- a. bij het ontwerp rekening moet worden gehouden dat de openbare ruimte te onderhouden en te repareren is met gangbare materialen die makkelijk voorradig zijn;
- b. er rekening moet worden gehouden met onkruidarm ontwerp.

Hiermee wordt een "verrommeling" in de toekomst tegengegaan. M.a.w. er dient beheerbewust (duurzaam beheer) te worden ontworpen.

2.2 Openbare en niet-openbare ruimte

Op de demarcatietekening staat aangegeven welke gebieden er openbaar zijn en wat er in beheer komt bij de gemeente. Zie bijlage 6 bij de Anterieure Overeenkomst Poort van Boerhaave, Sint Jacob, Tekening Stedenbouwkundig Plan, Demarcatie na realisatie, ROGG d.d. 1 september 2020.

2.3 Voorwaarden andere instanties en overheden

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 (afkoppelen HWA op open water 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.

2.4 Eisen brandweer, blusvoorzieningen

In dit programma van eisen zijn geen eisen voor blusvoorzieningen opgenomen. Deze hebben mogelijk gevolgen voor de inrichting van 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 als de bluswatervoorziening niet van het reguliere waterleidingnet kan worden betrokken. De eisen die de brandweer aan dit ontwerp stelt dienen in de DO-fase van het ontwerp te worden geïntegreerd.

De gemeente zal gerealiseerde openbare ruimte alleen in beheer nemen als de Ontwikkelaar een bewijs van goedkeuring van de brandweer kan overleggen.

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 en indien het de plangrenzen overstijgt. De blusvoorzieningen komen daarnaast in beheer bij de ontwikkelaar. Ook als de blusvoorzieningen zich in de openbare ruimte bevinden.

2.5 Aanvullende onderzoeken, plannen en verklaringen

Naast de integrale ontwerptekeningen in de VO- en DO-fases van het ontwerpproces dienen in ieder geval de volgende onderzoeken ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd:

- Verkeersplan, waarin in ieder geval met rijcurves en boogstralen (inclusief ontwerpvoertuig 10.4m) 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, indien nodig, 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, waaruit in ieder geval blijkt wat de benodigde diameters zijn voor het HWA-, DWA-riool en bufferbak. Ook ten behoeve van het rioolontwerp, waaronder de plaatsing en aantallen kolken en de dimensionering van de buizen, dient een berekening te worden gemaakt conform de Leidraad Riolering van Rioned, Module C2100 'Rioleringsberekeningen, hydraulisch functioneren'. Hieruit moet ook blijken dat nieuw te bouwen woningen zonder capaciteitsproblemen kunnen worden aangesloten op het omliggende rioelstelsel.
- Een drainagetekening en -berekening, waaruit in ieder geval blijkt of drainage nodig is en op welke diepte die dan moet worden ingesteld.
- Een verlichtingsplan en verlichtingsberekening. In de algemene en functionele eisen aan de openbare verlichting wordt een aantal randvoorwaarden meegegeven voor de plaatsing van lichtmasten in het ontwerp. Het verlichtingsontwerp dient altijd te zijn gebaseerd op een verlichtingsberekening, waaruit blijkt op welke onderlinge afstand de masten het best kunnen worden geplaatst.
- Een bebodingsplan, waarin alle verkeersbebodding is opgenomen. Dit plan dient ter goedkeuring aan de politie te worden voorgelegd. Het bebodingsplan zal dienen als onderlegger voor een door de gemeente te nemen verkeersbesluit.
- Tracétekening Kabels & Leidingen.
- Een evaluatierapport waaruit blijkt dat de openbare ruimte die aan de gemeente wordt overgedragen vrij is van vervuilingen, zodat zonder extra kosten en maatregelen werkzaamheden in die openbare ruimte kunnen worden uitgevoerd.
- BLVC plan van uitvoering (Plan met maatregelen die genomen worden op gebied Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie gedurende het bouwproces).

2.6 Maaiveld- en peilhoogtes

De Ontwikkelaar dient de maaiveldhoogtes rondom het plangebied in te laten meten, en daar met 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.

2.7 Inspraak en besluitvorming

Voor de procedure m.b.t. participatie en inspraak wordt verwezen naar hetgeen in de Anterieure Overeenkomst Poort van Boerhaave, Sint Jacob daarover is afgesproken.

2.8 Beschikbaarheid en toegankelijkheid tijdens de realisatie

Op het moment dat (een gedeelte van) de ruimte binnen het plangebied openbaar toegankelijk is dient deze ruimte schoon, heel, veilig en comfortabel gebruikt te kunnen worden door gebruikers. Woningen en bedrijven rondom het plangebied dienen altijd veilig en comfortabel bereikbaar te blijven.

Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de beschikbaarheid van voldoende parkeervoorzieningen gedurende realisatie.

De ontwikkelaar dient een logistiek plan op te stellen voor de af- en aanvoer van grond, sloop- en bouwmaterialen en welke tijdelijke wijzigingen wenselijk zijn aan (het gebruik van) de openbare ruimte.

De gemeente bepaalt of de voorstellen worden toegestaan. Het advies van de bereikbaarheidscoördinator van de gemeente Haarlem is hierin maatgevend.

Voor het realiseren van een toegangsweg bouwterrein en/of voor het tijdelijk wijzigen aan (het gebruik van) de openbare ruimte rondom het plangebied t.b.v. realisatie, dient ontwikkelaar een verkeersplan op te stellen welke moet voldoen aan CROW 96B. Ontwikkelaar dient plannen in te dienen bij de bereikbaarheidscoördinator van de gemeente Haarlem via emailadres: bereikbaarheid@haarlem.nl. De bereikbaarheidscoördinator vertegenwoordigt de nood- en hulpdiensten en bepaalt of ontwikkelaar plannen moet toelichten in bereikbaarheidsoverleg.

3 Functionele en ontwerpisen per domein

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk ligt de nadruk op de functionele en ontwerpisen van met name de civiel technische onderdelen van de openbare ruimte. De Stedenbouwkundige functionele en ontwerpisen (en wensen) zijn omschreven in de overige contractdocumenten.

3.1 Verkeer en parkeren

De aansluiting op de bestaande openbare ruimte buiten de plangrens dienen te worden aangelegd en bekostigd door de Ontwikkelaar. Het ontwerp dient te voldoen aan de verkeerskundige regelgeving en landelijke richtlijnen. In het gebied dient rekening te worden gehouden met de boogstralen van het maatgevend voertuig (ledigingsvoertuig en veegwagens Spaarnelanden, voertuigen van de nood- en hulpdiensten, voertuigen voor laden en lossen, verhuishagens).

3.2 Verharding

De fundering, type bestrating en het bestratingsverband dient berekend en afgestemd te zijn op het gebruik.

3.3 Openbare verlichting

De te verlichten openbare ruimte in dit project is aan te merken als openbare ruimte met een verblijfsfunctie, wat inhoudt dat de OV-installatie dient te worden ontworpen met het zwaartepunt op openbare en sociale veiligheid.

De openbare verlichting dient te worden ontworpen op basis van de NPR 13201:2017 en dient te voldoen aan de eisen van het politiekeurmerk 'Veilig Wonen'.

Om de hoeveelheid verlichtingsarmaturen en hun onderlinge afstand te bepalen dient een verlichtingsberekening te worden gemaakt, welke bij het DO ter goedkeuring aan de gemeente dient te worden aangeboden. Wanneer overspanningen worden toegepast dient tevens een sterkteberekening gemaakt te worden.

De verlichting mag niet verblinden in woningen en aandacht is nodig voor de plaatsing van openbare verlichting ten opzichte van (toekomstige) boomkronen.

Vanuit beheer en onderhoud is het wenselijk dat er verlichting wordt toegepast welke uniform in Haarlem wordt gehanteerd. Ontwikkelaar dient daarbij een keuze te maken van een verlichting die het beste past binnen het stedenbouwkundige ontwerp en aansluit bij het 'karakter' van het gebied. Er is de keuze uit de volgende masten en armaturen:

- Modernista Patrimonium (mast van PMF en armatuur van Modernista)
- Hahn Historische Hängeleuchten A11 (alleen bij overspanningen)
- Schreder KIO
- Schreder Teceo

In dit plangebied dienen armaturen met LED modules te worden toegepast, warm wit, conform de modernste technieken. Verdere specificaties: zie technische eisen.

3.2 Waterhuishouding, riolering en drainage

3.2.1 Waterhuishouding

De ontwikkeling zal zeer waarschijnlijk leiden tot een andere verhouding in het grondgebruik. Ontwikkelaar is verantwoordelijk om te voorkomen dat regenwater versneld tot afvoer komt als gevolg van de ontwikkelingen. Mocht dit wel het geval zijn dan dient in het plangebied alternatieve waterberging plaats te vinden. Er dient minimaal voldaan te worden aan de beleidsregels van het waterschap Rijnland. Onderdeel hiervan is de zogenaamde watertoets. In voorkomend geval kan dit leiden tot compensatie als

gevolg van toegenomen verharding. Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van de vergunningen van het waterschap Rijnland indien aan de orde.

Voor het onttrekken en lozen van grondwater (bv t.b.v. tijdelijke bemaling) dient afhankelijk van de hoeveelheid een melding dan wel een vergunning te worden aangevraagd door Ontwikkelaar bij het waterschap Rijnland.

3.2.2 Riolering

Voor de riolering dient een rioleringsplan/ontwerp te worden opgesteld, inclusief berekeningen.

De gemeente zamelt bij nieuwbouw geen hemelwater meer in van particuliere percelen. Hemelwater dat valt op particuliere percelen dient op diezelfde percelen verwerkt worden middels infiltratie of afgevoerd te worden naar de boezem in overleg met Rijnland en Gemeente.

Huisaansluitleidingen van de bebouwing dienen conform Bouwbesluit gescheiden uit de bebouwing te komen. DWA dient op het aanwezige gemengde stelsel of op het aanwezige DWA te worden aangesloten, HWA mag daar NIET op worden aangesloten. De procedure mbt aansluiten op het gemeenteriool staat op:

https://www.haarlem.nl/bestandsopslag/bestanden/Vergunningen/Leidraad_openbreken_openbare_weg_ivm_rioolaansluitingen.pdf

Opvang en afvoer van schoon regenwater dient berekend te worden aan de hand van neerslaggebeurtenis 09 (bui 9) uit de Leidraad Riolering (module C2100), met een herhalingsijd van eens per 2 jaar. Bij deze bui mag er geen water op straat ontstaan.

In de daken van nieuwe gebouwen, dakgoten e.d. en in de nieuwe openbare ruimte mogen geen uitloogbare materialen worden gebruikt om lozing op het oppervlaktewater mogelijk te maken.

Bestaande vervallen riolering in de openbare ruimte dient geheel te worden verwijderd, incl. eventuele fundering.

Huisaansluitleidingen dienen voorzien te worden van een ontstoppingsstuk op de erfgrans op een goed bereikbare plaats. Het DWA dient te worden aangesloten op het verzamelriool buiten het projectgebied. Daarbij dient het verzamelriool de capaciteit van het nieuwe riool te kunnen dragen. Dit dient door Ontwikkelaar te worden berekend en middels een notitie te worden gemotiveerd. Bij de uitwerking van het ontwerp dient tevens rekening te worden gehouden met de eisen gesteld in de bijlage 'PvE opleverinspectie riolering'. Daarnaast dient, in overleg met afdeling PCM, rekening te worden gehouden met de omgeving van het plangebied en de verdere (toekomstige) ingrepen in het rioleringsstelsel in de omgeving.

De dimensionering van ondergrondse leidingen dient tevens berekend te zijn op de bovenbelasting (verharding, grond(water) en verkeer).

Rioolontwerpen met alle onderzoeken en adviezen dienen voor rekening van de ontwikkelaar c.q. adviseur gecontroleerd te worden door Witteveen+Bos raadgevend ingenieurs vestiging Almere. Witteveen+Bos beheert het rioolmodel voor de gemeente Haarlem.

Als een ontwerp is goedgekeurd door Witteveen+Bos dient de ontwikkelaar/ adviseur het ontwerp samen met de beheerkostenberekening voor te leggen aan de DDO-partner (is dagelijks beheerder) van de gemeente, deze beoordeelt de ontwerpen op beheers aspecten, kwaliteit en beheerskostenberekening en adviseert de gemeente hierover.

Ontwerpen dienen na verwerking van de opmerkingen en samen met het verslag van de controle en aanbeveling van Witteveen en Bos en DDO-partner ter goedkeuring

aangeboden te worden aan PCM/BBOR/Rijnland. De ontwerpen dienen (in PDF) samen met de adviezen en tekeningen (in DGN) aangeleverd te worden. PCM/BBOR/Rijnland stellen daarna het ontwerp vast en leggen deze (indien nodig) voor aan het College en of Gemeenteraad. Een onthouding tot goedkeuring wordt schriftelijk gemotiveerd aangegeven door PCM/BBOR/Rijnland.

Hemelwaterafvoer en droogweervoer dient te allen tijde geborgd te blijven. Eventuele faseringen dienen uitgewerkt te worden in het ontwerp.

Het doen van alle nodige onderzoeken en inventarisaties nodig om tot een tot een onderbouwd ontwerp te komen behoort tot de verplichting van de ontwikkelaar/adviseur. Een bemaling/geo/ hydrologisch/ funderingsadvies of eventueel saneringsplan maken onderdeel uit van het ontwerp, samen met een beheerkostenberekening. Deze berekening geeft aan wat de kosten zijn voor het in stand houden van het riolering/drainagestelsel in het plangebied, gedurende haar gehele levensduur.

3.2.3 Drainage

Indien het realiseren van drainage noodzakelijk is om te voldoen aan de eisen omtrent grondwaterbeheersing en indien het noodzakelijk is voor een goede waterhuishouding, dan dient voor het projectgebied een drainageplan te worden gemaakt. Voor de bepaling of drainage noodzakelijk is en bij het maken van het drainageplan dient het gebiedsoverstijgende meest recente drainageadvies van Wareco te worden gehanteerd. Hierbij dient tevens ontworpen te worden conform de 'ontwerprichtlijnen drainage' zoals aangegeven in bijlage VI van de Leidraad Riolering.

Bij de uitwerking van het ontwerp van drainage dient te worden voldaan aan de gestelde eisen in dit PvE. Ter plaatse van lozing op het oppervlaktewater dient een instelput te worden gerealiseerd.

Drainageontwerpen met alle onderzoeken en adviezen dienen voor rekening van de ontwikkelaar c.q. adviseur gecontroleerd te worden door Wareco vestiging Amstelveen. Wareco beheert het grondwatermodel voor de gemeente Haarlem.

Als een ontwerp is goedgekeurd door Wareco dient de ontwikkelaar/ adviseur het ontwerp samen met de beheerkostenberekening voor te leggen aan de DDO-partner (is dagelijks beheerder) van de gemeente, deze beoordeelt de ontwerpen op beheers aspecten, kwaliteit en beheerskostenberekening en adviseert de gemeente hierover.

Ontwerpen dienen na verwerking van de opmerkingen en samen met het verslag van de controle en aanbeveling van Wareco en DDO-partner ter goedkeuring aangeboden te worden aan PCM/BBOR/Rijnland. De ontwerpen dienen (in PDF) samen met de adviezen en tekeningen (in DGN) aangeleverd te worden.

3.7 Groen en ecologie

Het is belangrijk om diversiteit in beplanting (heesters en bomen) aan te brengen i.v.m. het verhogen van de natuurwaarden. Daarnaast dient de grootte van de bomen te worden afgestemd t.o.v. de omgeving.

3.9 Kabels en leidingen

In het ontwerp dient ruimte te worden gereserveerd voor kabels en leidingen van derden, zoals weergegeven in paragraaf 4.8. Het bepalen van nieuwe tracés en het coördineren van de aanleg van nieuwe K&L van derden in de openbare ruimte t.b.v. nieuwbouw dient door ontwikkelaar te worden verzorgd.

Benodigde verleggingen van kabels en leidingen (incl. bovengrondse stations) van derden in de openbare ruimte dienen door de Ontwikkelaar vroegtijdig te worden gecoördineerd. Het is aan de Ontwikkelaar om conflicten tussen de onder- en bovengrondse inrichting van de openbare ruimte te constateren en op te lossen samen met de K&L beheerders. Welke verleggingen noodzakelijk zijn hangt af van de plannen van de ontwikkelaar.

De plaatsing van UPC- en andere kasten in het plangebied dient visueel zo min mogelijk hinder op te leveren. Plaatsing integreren in (kop)gevels verdient de voorkeur. Trafo's dienen inpandig te worden opgenomen. Dat geldt zowel voor trafo's die voor het gebouw noodzakelijk zijn als voor trafo's voor de omgeving.

Voor de eisen die aan de traforuimte's worden gesteld wordt verwezen naar het Programma van Eisen van Liander (<https://www.liander.nl/grootzakelijk/pve>).

3.10 Afvalinzameling

Ontwikkelaar of aannemer is verantwoordelijk voor de realisatie van afvalinzameling. Specifieke eisen die aan de afvalinzameling wordt gesteld zijn:

- Afvalinzameling in de openbare ruimte en van woningen en bedrijven dient ten minste te voldoen aan de geldende afvalstoffenverordening en bijbehorende uitvoeringsbesluit(en), nadere regels en aanwijsbesluiten behorende bij de geldende afvalstoffenverordening van de Gemeente Haarlem (2009).
- Het ontwerp van de afvalinzameling moet worden opgesteld in overleg met Spaarnelanden NV
- Het ontwerp van de afvalinzameling moet voldoen aan het vigerende gemeentelijke afvalbeleid.
- De levering en plaatsing geschied door Spaarnelanden.
- De Ontwikkelaar/aannemer neemt het initiatief voor overleg met Spaarnelanden in een zo vroeg mogelijk stadium over:
 - o de plaatsing van ondergrondse containers voor restafval en grondstoffen in de openbare ruimte;
 - o het plaatsen van bovengrondse inzamelvoorzieningen voor grondstoffen in de openbare ruimte;
 - o het plaatsen van inzamelvoorzieningen voor huishoudelijk restafval die gebonden zijn aan een perceel bij de oplevering van nieuwbouwwoningen
- De plaatsing van de inzamelmiddelen is ter goedkeuring van de gemeente.
- Inzamelmiddelen dienen te worden geplaatst op locaties die voor de gebruikers en voor het inzamelvoertuig 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. De kosten hiervan zijn voor rekening van de aannemer / ontwikkelaar.
- De kosten t.b.v. de voorbereiding en plaatsing van de inzamelmiddelen zijn voor de Ontwikkelaar/aannemer. Spaarnelanden brengt hiervoor € 350,= per nieuwe aansluiting in rekening.

3.11 Straatmeubilair

3.11.1 Meubilair

In Haarlem wordt uniformiteit in straatmeubilair nagestreefd, om zodoende tot een samenhangende openbare ruimte te komen.

Locaties die als verblijfsgebied worden ingericht, dienen te worden voorzien van bankjes en prullenbakken. Plaats prullenbakken nabij bankjes maar niet pal ernaast, prullenbakken worden ook gebruikt voor het deponeren van hondenuitwerpselen.

In het gebied worden zo min mogelijk antiparkeerpalen e.d. opgenomen. Uit de inrichting dient zonder paaltjes duidelijk te zijn waar wel en niet geparkeerd mag worden.

Bij de plaatsing van straatmeubilair met betonnen voeten dient de betonnen voet onder de bestrating te worden aangebracht.

3.11.2 Verkeersborden

In het plan dienen verkeersborden te worden geplaatst conform de regels van het ASVV en de uitvoeringsvoorschriften BABW inzake verkeerstekens.

De Ontwikkelaar moet een bebordings- en belijningsplan opstellen en voorleggen aan politie en gemeente. Borden moeten volgens bebordingsplan worden geplaatst.

Indien er sprake is van projectgebied waarbinnen parkeerautomaten ver- of geplaatst dienen te worden, of deze verwijderd dienen te worden dienen verwijsborden naar de parkeerautomaten conform geldende beleidsregels geplaatst, verplaatst of verwijderd te worden.

Bij verwijdering dienen de borden terug geleverd te worden aan gemeente Haarlem via Spaarnelanden N.V.

3.11.3 Straatnaamborden

In Haarlem worden straatnaamborden geplaatst op elke hoek van elke straat. De borden worden gemonteerd op de gevel.

De straatnaamborden dienen dezelfde uitstraling, kwaliteit en materiaal te hebben als de reeds aanwezige straatnaamborden rondom.

Er dienen aluminium borden te worden toegepast, welke verwijst naar de oude gietijzeren borden. Het formaat van het bord verwijst naar een gevelplaatsteen.

De letter is de DTL Haarlemmer. Om de juiste verhouding van het bordformaat te behouden wordt bij lange straatnamen een deling aangebracht (zie voorstellen).

De specificaties zijn als volgt:

Bord

Hoogte 300 mm

Minimale breedte 500 mm

Maximale breedte 700 mm

Straatnaam (klein)

DTL Haarlemmer

Corps 150

Straatnaam (groot)

DTL Haarlemmer

Begin kapitaal corps 270

Onderkast: corps 270

Wijknaam

DTL Haarlemmer

Corps 80

Materialisering
Aluminium

Kleur
Wit (EG Klasse 1) mat

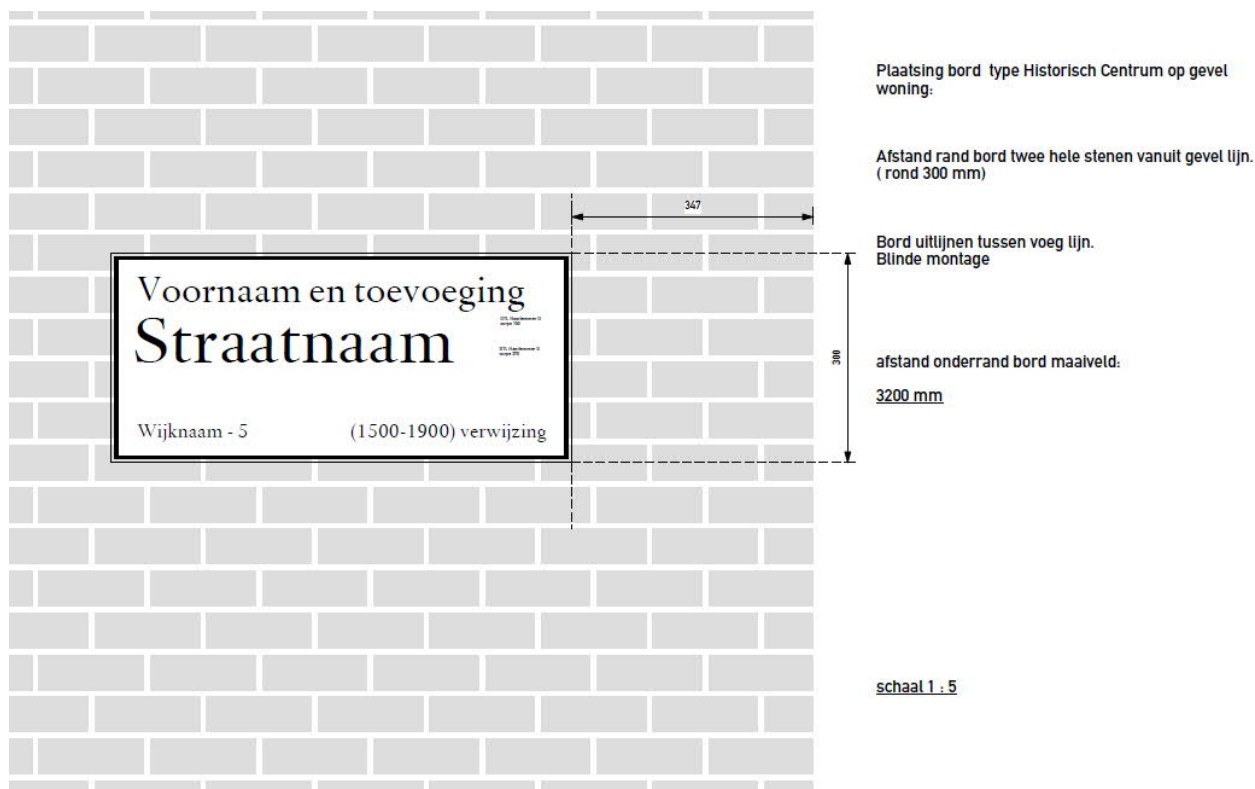


Voorstellen straatnaamborden

Plaatsing

Borden worden uitgelijnd tussen of over de horizontale voegen van de gevel. Dit kan per gevel verschillen i.v.m. de maat van steensoorten en de voegbreedte.

Borden worden bij een hoek op één lijn op de gevel geplaatst. Daarbij is de afstand van rand gevel tot zijkant bord minimaal 300 mm. Vervolgens wordt het bord dan uitgelijnd op de verticale voeg.



Straatnamen

Wanneer straten en stegen vervallen, vervallen ook de straatnamen. Wanneer nieuwe straten en stegen worden gecreëerd zullen ook nieuwe straatnamen moeten worden bepaald. Het vervallen en creëren van straatnamen dient Ontwikkelaar vroegtijdig te melden bij de straatnamencommissie van Haarlem. De straatnaamcommissie bepaald nieuwe straatnamen en zorgt voor vaststelling door college van B&W.

4 Technische eisen per domein

In dit hoofdstuk worden de technische eisen beschreven, zoals die worden gesteld aan de diverse aspecten van de openbare ruimte. De technische eisen zijn beschreven als systeemeisen waarbij de gehele toekomstige openbare ruimte wordt gezien als een systeem met diverse subsystemen.

Het detailniveau van de eisen en de daarmee corresponderende vrijheidsgraden zijn daarmee zo duidelijk mogelijk weergegeven. De hierboven genoemde eisen blijven daarbij van toepassing.

Voor het gehele systeem zijn Algemene Systeemeisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op het gehele werk. De eisen gesteld onder de diverse subsystemen hebben alleen betrekking op die betreffende subsystemen. Het kan voorkomen dat er voor sommige onderdelen geen specifieke eisen zijn gesteld. Van de Ontwikkelaar wordt verwacht dat deze onderwerpen zo goed mogelijk in het gehele systeem worden ingepast.

4.1 Algemeen

Onderdeel	Eisen
Algemeen	<ul style="list-style-type: none">- De inrichting van de openbare ruimte binnen het gebied dient één geheel te vormen.- Dat wil zeggen dat het voor toekomstig gebruik en beheer het gebied als één geheel moet worden gezien. Voor het beheer van de semi-openbare ruimte kunnen de eigenaren zelf een partij kiezen.- Er dient een aaneensluitend beeldkwaliteit te worden gecreëerd.- De afwatering binnen openbaar gebied moet zeker gesteld zijn door voorzieningen in het (semi) openbaar gebied.- De afwatering moet zeker gesteld zijn door voorzieningen in het openbaar gebied.- De maatvoering ten behoeve van de inrichting dient te zijn afgestemd op tegel- en/of steenmaten.- Het systeem dient functioneel en fysiek aan te sluiten op zijn omgeving.- Het systeem dient te worden ingepast in de omgeving- Het systeem dient zonder schade voor de omgeving te zijn aangebracht.- De aanwezige te handhaven groenvoorzieningen dienen niet te worden aangetast- De aanwezige bebouwing dient niet te worden aangetast.- De aanwezige materialen en constructies die behouden en/of hergebruikt moeten worden, dienen niet te worden aangetast.- De effecten van de werking van het systeem dienen, bij gangbaar beheer en onderhoud, onder alle weersomstandigheden acceptabel te zijn. Het systeem dient hiertoe op een veilige en eenvoudige wijze onderhouden te kunnen worden, waarbij de beschikbaarheid van de openbare ruimte zo min mogelijk wordt beïnvloed.- De kwaliteit van de te leveren materialen is conform de standaard RAW-bepalingen.- Te leveren materialen moeten kleurvast zijn.- Het systeem dient een ontwerp levensduur te hebben van minimaal 20 jaar, tenzij elders specifiek anders vermeld.- Het systeem dient de functionaliteit gedurende de gehele levensduur te waarborgen.

Onderdeel	Eisen
	<ul style="list-style-type: none"> - Het systeem dient laag in onderhoud of zelfreinigend te zijn. - Het systeem dient onkruidwerend ontworpen te worden. - Het systeem dient de effecten en/of belastingen voortkomend uit het gebruik te dragen. - Het systeem dient de effecten en/of belastingen voortkomend uit het gebruik te geleiden. - Het systeem dient de verkeersstroom te faciliteren. - Het zicht aan dorpels/ erfafscheidingen dient minimaal 0,02m te zijn. - De inrichting van de systeem dient te zijn afgestemd op gebruik door mindervaliden. - De openbare ruimte moet optimaal worden ingericht. Aanwezig straatmeubilair moet worden geminimaliseerd. Bebording, bewegwijzering, openbare verlichting, verkeersregelinstallaties, ANWB masten e.d. moeten zoveel mogelijk gecombineerd worden. Let op toegankelijkheid voor reinigings- en onkruidverwijderingsapparatuur. - Probeer aantal doordringbare voegen te minimaliseren door waar (tegen redelijke kosten) mogelijk: <ul style="list-style-type: none"> - Gebruik elementen met standaardmaten (minder knipwerk), - Dichtmaken van voegen en kieren (cement, asfalt, kit) - Vermijd opbrekingen van gesloten oppervlakken in verband met kabels en leidingen door toepassing van kabelbuizen
Grondverzet	<ul style="list-style-type: none"> - Op het moment dat er bij de ontwikkeling van dit perceel grond worden toegepast, dan moet dit voldoen aan de kwaliteitseisen die de gemeente Haarlem daarvoor heeft opgesteld. Dit houdt in dit geval in dat toe te passen grond moet voldoen aan de lokale maximale waarden, zoals deze zijn vastgelegd in de nota 'Bodembeheer Haarlem 2013'. - Indien het bevoegd gezag een (aanvullend) milieukundig bodemonderzoek vereist voor Het ontgraven, afvoeren en aanbrengen van grond dan dient plaats te vinden conform de vergunning en het evaluatierapport. Ontwikkelaar zorg te dragen voor dit onderzoek. - De ondergrond dient tot 1,50 minus toekomstig maaiveld zoveel mogelijk puinvrij te zijn

4.2 Verharding

Diverse onderdelen van het ontwerp zijn nader te detailleren aan de hand van onderstaande tabel.

Onderdeel	Eisen
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> - Het systeem dient de verkeersstroom te dragen. - Het systeem dient de verkeersstroom te geleiden. - De constructie van het nieuwe weglichaam dient zodanig opgebouwd te zijn dan spoorvorming (gedurende de levensduur van de verhardingsconstructie) beperkt blijft tot 15 mm - Abrupte hoogteverschillen in/op het direct bereden vlak van de verhardingsconstructie, groter dan 7mm, dienen niet voor te komen (geldt ook voor aangebrachte markeringen) - Het wegontwerp dient zettingsarm uitgevoerd te worden.

Onderdeel	Eisen
	<ul style="list-style-type: none"> - Zettingsverschillen langsrichting. 10 jaar na oplevering dient het zettingsverschil in langsrichting over een lengte van 25 meter maximaal 0,05 meter te bedragen. - Zettingsverschillen dwarsrichting. 10 jaar na oplevering dient het zettingsverschil in dwarsrichting maximaal 0,2% te bedragen. - Bij langsnaden van bestaand met nieuw asfalt moet wapening worden toegepast. - Pas op/afritten toe op plaatsen waar overgestoken moet worden dmv een verlaagde band in het tangentpunt van de bocht - Het zicht aan dorpels/ erfafscheidingen dient minimaal 0,02m te zijn - Wegen dienen 10 jaar na oplevering bij overgangen tussen wegconstructie en kunstwerken niet meer te zetten dan 10 mm per m1. - De ontwerplevensduur voor de wegconstructie dient 50 jaar te zijn, berekend bij een de verwachte verkeersintensiteit over 10 jaar. - Voor de direct berijdbare delen van de verhardingsconstructie dient de stroefheid (als gemiddelde) voor weglengten van 5 m en voor het gem. per meetvak gemeten in het rijspoor ten minste 0,40 (volgens proef 150 uit de Standaard RAW bepalingen 2010 bijlage III) te bedragen - De tolerantie in de ligging van de bovenzijde van de verhardingsconstructie dient minder dan 0,05m (verticaal) te bedragen gemeten over 25m in lengterichting van de weg. - De verhardingsconstructie dient een samenhangend geheel te zijn. Er dienen geen constructievreemde elementen in de verharding te worden opgenomen. - Markering dient bij elementenverharding ingestraat te zijn. - Markering dient de kleur wit te zijn. - Aanwezig straatmeubilair dient te worden ingepast in de nieuwe situatie. - Naden rondom verkeers- en straatmeubilair in verharding dienen onkruidwerend te worden uitgevoerd. - Verhardingen dienen bestand te zijn tegen gladheidsbestrijdingsmiddelen. - Verhardingen en brugdekken dienen bestand te zijn tegen gladheidsbestrijdingsmiddelen.
Rijbaan	<p>Algemeen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Onder de rijbaan dient een funderingslaag te worden toegepast van menggranulaat van minimaal 250mm. - Onder een fietspad dient een funderingslaag te worden toegepast van menggranulaat van minimaal 150mm. - Onder de fundering van nieuwe wegen en nieuwe fietspaden dient een zandlichaam van minimaal 0,50m te worden aangebracht. - De wegfundering moet doorlopend onder de band worden aangebracht. <p>Asfaltverharding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De asfaltverharding dient een ontwerplevensduur te hebben van 20 jaar berekend bij de verkeersintensiteit 10 jaar na oplevering.

Onderdeel	Eisen
	<ul style="list-style-type: none"> - De tolerantie van de dwarshelling gedurende de levensduur dient tussen de absolute hellingswaarden van 1% en 2% te liggen (uitzondering de verkantingovergangen) - Scheurdoorgroei vanuit de fundering naar de direct bereden delen van de asfaltverhardingsconstructie dient niet voor te komen. - De sterkte van een asfaltconstructie moet met een ASCON / VECON / AIO berekening worden aangetoond. - Asfalt type PR (partieel recycled) toepassen. - Er dient een gootconstructie langs de asfaltrijbaan te zijn. - De asfaltverharding dient te zijn voorzien van thermoplastische markering, kleur wit. - Verhardingen van hoofdfietspaden en rijbanen dienen bestand te zijn tegen gladheidsbestrijdingsmiddelen. <p>Elementenverharding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De tolerantie van de dwarshelling gedurende de levensduur dient tussen de absolute hellingswaarden van 1% en 4% te liggen (uitzondering de verkantingovergangen) - Oude straatbakstenen dienen te zijn ingeveegd met kifgrind. - Straatbakstenen moeten zijn van kwaliteit A, sortering 4/12 Straten in keperverband
Parkeervakken	<ul style="list-style-type: none"> - Onder de parkeervakken dient een zandlichaam te worden aangebracht. - Straten in elleboogverband, afschot haaks op de weg-as 2%. - Parkeervakken in groen dienen waterdoorlatend te zijn en bestand te zijn tegen de te verwachten verkeersbelasting. - Bij parkeervakken langs beplanting dient een uitstapstrook aanwezig te zijn.
Trottoirs	<ul style="list-style-type: none"> - Daar waar het ontwerp niet in voorziet, verharding van beton betontegels KI (300 mm x 300 mm x 45 mm), kleur grijs, met vellingkant. Straten in halfsteensverband, afschot vanaf de gevel maximaal 2%. - Op plaatsen waar (incidenteel) auto of vrachtverkeer verwacht wordt verharding toegepast die dit verkeer kan dragen. - Op plaatsen waar autoverkeer wordt verwacht dient een wegfundering van minimaal 250mm menggranulaat te worden toegepast. - Onder trottoirs dient een zandlichaam te worden aangebracht. - Het zicht aan een verlaagde band bedraagt 0,01m.
Fietspad	<ul style="list-style-type: none"> - Er dienen voorzieningen te worden getroffen ter voorkoming van opdrukking van de verharding van het fietspad door boomwortels. - Fietspaden dienen voldoende breed te zijn om gladheidsbestrijdingsvoertuigen (type Ravo) te kunnen faciliteren - Alle fietspaden dienen voldoende draagkracht te hebben om gladheidsbestrijdingsvoertuigen te kunnen dragen (type Ravo). - Alle fietspaden dienen bereikbaar te zijn voor een veegwagen (type Ravo). - De toplaag van de asfaltverharding dient Haarlems rood te zijn (pigment 1,5% oxide rood, bindmiddel mexphalte C.pen. 80/100, tilred ipv steenslag)

Onderdeel	Eisen
	<ul style="list-style-type: none"> - Trottoirbanden tussen voetpaden en fietspaden: parkeerbanden 65/150 x 250 mm, kleur grijs, met hol-/dolverbinding. - Daar waar fundering wordt toegepast, de trottoirbanden stellen in specie en voorzien van een steunrug. <p>Opsluitbanden langs plantsoen en erfscheidingen: banden 100 mm x 200 mm x 1.000 mm deklaag glad, kleur grijs, met hol-/dolverbinding.</p>
Kantopsluitingen	<ul style="list-style-type: none"> - Trottoirbanden tussen rijbaan en voetpaden: trottoirbanden KI 130/150 mm x 250 mm x 1.000 mm, deklaag gewassen basaltporfier, voorzien van hol-/dolverbinding. - Daar waar fundering wordt toegepast, de trottoirbanden stellen in specie en voorzien van een steunrug. <p>Opsluitbanden langs plantsoen en erfscheidingen: banden 100 mm x 200 mm x 1.000 mm deklaag glad, kleur grijs, met hol-/dolverbinding.</p>

4.3 Openbare verlichting

Openbare verlichting	<ul style="list-style-type: none"> - Armatuur type KIO van Schreder of de Skypark van Modernista: <ul style="list-style-type: none"> o Masten 4m standaard conisch o Kleur RAL 9005 (gitzwart) o Armatuur type Modernista o Mast type Patrimonium: o Bijbehorende mast o Kleur RAL 7016 - Armatuurtype Historische Hängeleuchten A11 (alleen bij overspanningen): <ul style="list-style-type: none"> o RVS muurplaten o Zekering plaatsen in de wandsteun o Kleur RAL 7016 (antraciet) o Materiaal van de overspanningskabel dient aan volgende specificaties te voldoen: Stainless Steel Strand, Material AISI 316, Construction 1 x 19 - Armatuur type Skypark van Modernista: <ul style="list-style-type: none"> o Masten 4m o Kleur onbewerkt - Armatuur type Schreder Teceo: <ul style="list-style-type: none"> o Masten 5m standaard met uithouder o Kleur onbewerkt o Uithouder 4 graden - Standaard masten: PMF (of gelijkwaardig)- standaard conische mast thermisch verzinkt + bescherming grondstuk NOXYDE. - Openbare verlichting wordt uitsluitend geplaatst op bij gemeente Haarlem in beheer zijnde gemeentelijke eigendommen. - Haarlem maakt gebruik van het gecombineerde laagspanning / openbare verlichtingsnet van netbeheerder - Alle onderdelen van het systeem dienen eenvoudige en doelmatig monteerbaar te zijn. - Het systeem dient laag in onderhoud of zelfreinigend te zijn. - Mutaties in overleg met DIA verwerken. - Gegevens voor DIA: Locatiegegevens, datum, type, aantal, hoogte, nummer, materiaal, oppervlaktebehandeling, specificaties lichtbron en dimmer. Conform paspoort DIA.
----------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Attentiepunten zoals drempels, bloembakken, oversteken van voetgangers en fietsers, in buitenbochten, bushaltes, moeten extra goed zichtbaar zijn. - Het systeem aansluiten op omgeving - De behoudfactor = 0,85 - Lichtpunten moeten op voldoende afstand staan van bomen. - In woonstraten is de onderling afstand tussen lichtmasten maximaal 25m. - Plaatsing bij voorkeur in de lengteas van de scheiding tussen woningen. - Locaties van lichtpunten moeten ingetekend worden stippenplan (in x, y en z coördinaten) met bijbehorende lichtberekening en worden voorgelegd aan de gemeente Haarlem ter goedkeuring. - Een ophangstelsel (mast, wandsteun, overspanning) moet worden voorzien van unieke BAR code en uniek nummer. Stickers conform formaat Haarlem In overleg met DDO partner. - Het aansluitplan van de OV moet passen in de gestelde aansluitvoorwaarden van de regionale netbeheerder (Liander). - Plaats een zekering van 6 Ampère. Met dubbel armatuur apart zekeren. - De wandkast dient van RVS te zijn - De wandkast dient (voor zover mogelijk) op 1.50 meter vanaf onderzijde maaiveld gemonteerd te worden - De stijgleiding dient van RVS te zijn - afsluitingen en (her)aansluitingen van dient tijdig te worden aangevraagd bij de netbeheerder (Liander) door Ontwikkelaar - Minimale levensduur armaturen is 25 jaar. - Armatuur moet voorzien zijn van een aansluitsnoer. - Armatuur moet functioneel zijn, armatuurrendement 70%. - Armatuur moet beschermd zijn tegen mechanische invloeden en vocht, IP klasse 65. - Armaturen dienen dimbaar te zijn uitgevoerd. - Masten moeten vandalismebestendig zijn IP65. - De onderkant van het luik dient op 0,6m boven maaiveld te liggen. - OV masten worden niet geplaatst naast ondergrondse afvalbakken ivm kans op beschadiging. - De lichtmast in een trottoir dient 45cm uit de trottoirband te worden geplaatst. - Minimale levensduur van een lichtmast is 40 jaar. - De mast sluiting dient Kaalfix te zijn. - Lichtmasten die niet worden geplaatst in elementenverharding moeten worden verankerd. - Plaatsing en locatie van de lichtmasten dienen het wegebeeld zo min mogelijk te verstoren - Plaatsing en locatie lichtmast bij rijbanen bij voorkeur aan beide zijden van de rijbaan om en om - Bij wandarmaturen wordt de zekering in de wandsteun geplaatst. - Onderzijde armatuur 3,76 mtr boven maaiveld - Minimale levensduur van een wandsteun is 50 jaar.
--	---

4.4 Waterhuishouding, riolering en drainage

4.1.1 Riolering

Riolering	<p>Riolering</p> <ul style="list-style-type: none">- Nieuwbouw moet afkoppelen. Regenwater mag niet meer lozen op het Haarlemse gemengde rioolstelsel.- Maatgevende afvoer voor DWA woningen is 12 l/h/inw gedurende 10 uur/dag.- Het stelsel dient te worden ontworpen aan de hand van neerslaggebeurtenis 09 (bui 9) uit de Leidraad Riolering (module C2100), met een herhalingstijd van eens per 2 jaar. Bij deze bui mag er geen water op straat ontstaan.- De technische levensduur van de riolering/drainage stelsel bedraagt minimaal 60 jaar.- In de hoofdriolering dienen inspectieputten te worden opgenomen. De maximale afstand tussen twee inspectieputten bedraagt 80m.- De minimale leidingdiameter van de rioolleidingen bedraagt 250 mm.- Het verhang van de rioolstrengen van het DWA riool bedraagt gemiddeld 2,5‰ en niet minder dan 2‰.- Minimale dekking nieuwe riolen is 1,20m –mv.- Alle putten moeten te allen tijde toegankelijk zijn en bereikbaar zijn (voor een 3-assige zuig/pers wagen van 35 ton) 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 of minimale doorsnede 800 x 800 mm. Inspectieputten dienen zodanig uitgevoerd te zijn dat er geen risico is op opdrijving.- DWA putten dienen te zijn voorzien van een stroomprofiel.- HWA putten dien te zijn voorzien van een zandvang van 20 cm- Nieuwe trottoir- of straatkolken dienen te zijn Klasse Y, conform NEN7067, voorzien van een stankscherm, gietijzeren kop, uitneembaar rooster en zandvang.- Kolken dienen te worden aangesloten op die zijde die zich in de elementenverharding bevindt.- 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.- Iedere kolk moet minstens 80m² verhard oppervlak kunnen afvoeren, berekend bij Bui 9.- Inspectieputten voorzien van een deksel van gietijzer, verkeersklasse conform betreffende weg, voorzien van opschrift HWA of DWA.; Mangat minimaal Ø 600mm.- Alle putten dienen te zijn voorzien van een stroomprofiel.- Kolkleidingen en huisaansluitingen sluiten aan op de hoofdriolering door een haakse inboring op 12 uur. De
-----------	--

aansluiting dient waterdicht te zijn en bestand tegen zettingen.

- De gemeente streeft ernaar de hoeveelheid rioolgemaal zoveel mogelijk te beperken. Toepassing van rioolgemaal is alleen mogelijk na gemeentelijke toestemming. Persleidingen en gemalen dienen uitgevoerd te worden conform het PvE Rioolgemaal.

Huisaansluitingen

- De huisaansluiting dient ten minste 60 centimeter gronddekking te hebben. De huisaansluitingen dienen in een afschot van ten minste 7 millimeter per meter naar het hoofdriool te liggen.
- Aansluitlengte max. 20 m; PVC min. \varnothing 125 mm; bochten maximaal 45 graden, aansluiten op opzetter.
- De huisaansluitingen dienen aan de bovenzijde van het riool, te worden aangesloten.
- In de huisaansluiting dient een ontstoppingsstuk te worden aangebracht 0,50 m voor de erfgrans op particulier terrein, op een goed bereikbare plaats.
- 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.

Drainage

- Ontwerp conform de bijlage: "Richtlijnen voor het ontwerp van drainagesystemen, Gemeente Haarlem".
- De drain is van PE dubbelwandige drainagebuis (merk Strabusil of gelijkwaardig) en wordt gelegd in een grindkist van 0,50m x 0,50m van betongrind N31,5, omwikkeld in polyamide filterdoek 66212 nicolon nylondoek, waarbij een overlap van minimaal 250 mm gemaakt wordt.
- De korrelgrootte van drainagegrind moet 4-16mm of 16-32mm zijn en het grind moet een ronde korrel hebben voor een optimale drainerende werking.
- Materiaal drainageleiding PE ($\geq \varnothing 150$ mm), kleur zwart Kwaliteit SN8. De drain ligt met de bovenzijde tenminste 0,40 m onder het niveau van het in te stellen grondwaterpeil.
- Instellen van het drainagepeil gaat via opzetstukken in de instelputten conform het buurtgerichte drainageplan.
- De putten tot een diepte van 1,80m minus maaiveld, zijn van beton rond of vierkant 800 mm (inwendig). De putten met een diepte groter dan 1,80m minus maaiveld zijn van beton 1000 mm (inwendig).
- Elke put wordt voorzien van een beton/gietijzerenputrand hoog 240 mm en opgemetseld met twee lagen steens metselwerk. In de putrand staat duidelijk leesbaar de tekst "DRAIN".
- In de drainput is een zandvang van 200 mm aanwezig.
- Doorspuitputten in de drainage, behoudens de instel- en eindputten, hebben een minimale \varnothing 600 mm, zijn van beton en moeten voorzien zijn van 20 cm zandvangruimte.
- Geleverde materialen moeten voorzien zijn van een KOMO/KIWA certificaat.

Overige eisen aan riolering en WKO

- Bij uitwerking van het ontwerp dient de afstand tussen boom en riool/drainage zodanig te zijn dat onderhoud en

	<p>vervanging van het riool/drainage mogelijk is zonder de boom te kappen. Onderlinge afstand van het riool en boom is minimaal 2 meter en eventueel voorzien van een antiwortelscherm.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De afstand tussen boom en huisaansluiting dient zodanig te zijn dat onderhoud en vervanging van huisaansluitingen mogelijk is zonder de boom te kappen. Onderlinge afstand van de huisaansluiting en boom is minimaal 1 meter en eventueel voorzien van een antiwortelscherm. - Bij het planten van nieuwe bomen dienen bestaande huisaansluitingen binnen een afstand van 5 meter van de boom van gresbuizen vervangen te worden door PVC leidingen met waterdichte koppelingen. - Oude, niet meer in gebruik zijnde riolering en drainage, dienen te worden gereinigd en op een milieuverantwoorde wijze te worden afgevoerd. - Er dient zoveel mogelijk gebruikt te worden gemaakt van duurzame en milieuvriendelijke toepassingen en materialen. - De lozingen op oppervlaktewater dienen via een betonnen instelput te worden uitgevoerd, indien nodig met opzetstukken. - Alle revisies en inspecties dienen ingeleverd te zijn bij PCM binnen twee weken na aanbrengen (Wet WION). Gebeurt dit niet, dan is en blijft de opdrachtnemer of ontwikkelaar verantwoordelijk voor alle eventuele tussentijdse schades en/of boetes ten gevolge van het niet tijdig aanleveren. - De aangelegde riolering dient voor overdracht digitaal beoordeeld te worden conform de geldende NEN-normeringen en dient bij overdracht kwaliteit 1 te door middel van de KIC-systematiek en vastgelegd te worden op DGN-shape. - De onderstaande eisen gelden voor de aanlevering van gegevens (zie ook Bijlage C PVE Opleveringsinspectie Riolering) <ul style="list-style-type: none"> • Video inspecties alleen als Panorama (IBAK)video inspecties. • Rapportages aanleveren in SUF-RIB2 met gevulde coördinaten (conform NEN) • Rapportages inclusief hellingshoek meting. • KIC aan te leveren op DGN-shape, inleesbaar in GBI 6. • Aansluitingen op bestaande riolering dient plaats te vinden op basis van bestaande riooltekening en bestaande putnummers. Tekening, lege SUF is te verkrijgen bij de gemeente, afdeling DIA. • Inspectie op USB-stick of harde schijf aanleveren!" - Bij uitbreidingen dient riolering als een gescheiden systeem aangelegd te worden. - Al het "schone" regenwater dient te worden ingezameld en getransporteerd naar het oppervlaktewater. Er mag geen vermenging optreden met het grondwater. - Overtollig grondwater dient ingezameld te worden middels de drainagebuizen en getransporteerd te worden naar het oppervlaktewater. Er mag geen vermenging optreden met het hemelwater. - Bij de aanleg en ontwerp van riolering dient rekening gehouden te worden met de ondergrond, het afschot dient gedurende de gehele levensduur gewaarborgd te zijn, de
--	--

	<p>waterdiepte in een stelsel mag als gevolg van zettingen nooit meer bedragen dan 1/10 van de buisdiameter (klasse 1).</p> <ul style="list-style-type: none"> - De riolering mag de grondwaterstand niet negatief beïnvloeden (bv schade aan funderingen) en mag geen stank- en lawaaioverlast veroorzaken. Het rioolsysteem dient maximaal bereikbaar te zijn en zonder bijzondere maatregelen te kunnen worden beheerd en onderhouden. - De afstroming van al het water moet zeker gesteld zijn door voorzieningen in het openbaar gebied. - Voor aanleg van riolering, rioolputten en eventuele gemalen dient een funderingsadvies/rapport overlegd te worden. - Berekeningen dienen te worden uitgevoerd conform de Leidraad Riolering, Module C2100 'Rioleringsberekeningen, hydraulisch functioneren'. - Het gehele ontwerp van het rioolstelsel dient te worden uitgevoerd conform de Leidraad Riolering, Module Module B3000 "Detailering en aanleg van stelselonderdelen". Met inachtneming van de module's ontwerpgrondslagen B1100, B2100, B2200, B2300 - Rioleringsaanduidingen op tekeningen conform NEN 3219 - Ontwerp het drainagestelsel conform de Leidraad Riolering, Module B2300 "Functioneel ontwerp: grondwater(overlast) maatregelen" - Aansluitleidingen intekenen op de digitale revisietekening. - Na het aanbrengen van de hoofdriolering dienen de werkelijke (of evt. afwijkende definitieve) hoogtematen van bob (binnen onderkant buis) en straat hoogten opnieuw ingemeten te worden en op een revisietekening te worden vermeld. Ook de inlaten (bob) vanuit de inspectieputten dienen te worden ingemeten en als basis te dienen voor de rioolinspectie. - Het rioleringswerk wordt beoordeeld conform EN 13508-1 buitenriolering "inspectie en toestandbeoordeling door middel van video-inspectie van riolen" en EN 13508-2 buitenriolering "classificatiesysteem" bij visuele inspectie van riolen". Alle toestandsaspecten moeten minimaal gelijk aan klasse 1 zijn. - Aanlegtekeningen en revisietekeningen van riolering en drainage dienen voorzien te worden van putnummers welke door afdeling DIA worden aangegeven. overstorten krijgen eigen nummers, daarom deze apart aangeven bij de aanvraag. De nummers zijn verkrijgbaar via mail aan dia@haarlem.nl o.v.v. aanvraag putnummers. - Voor de oplevering dient het riool geïnspecteerd te worden. Voor het inspecteren dienen de putnummers gecontroleerd te worden op juistheid. Zonder de juiste putnummers kan de videoinspectie NIET geaccepteerd worden. Fictieve putnummers zijn NIET toegestaan." - De FAT/SAT documenten moeten in de overdrachtstukken worden verwerkt. - Revisietekeningen aanleveren conform eisen databeheer, afdeling DIA, tekeningen aanleveren in .DGN formaat en PDF-formaat. - Voor rekening van de aannemer zijn: reinigen, afvoeren en/of storten van vrijkomende materialen en stoffen in overleg met de gemeente, conform wettelijke eisen.
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Tracé in de rijbaan mag NIET in het rijspoor aangebracht worden. Putdeksel mogen NIET in het rijspoor terecht komen. - Stroombanen voor hemelwater dienen intact gehouden te worden of versterkt te worden om overlast te voorkomen. - "Voorkom foutieve aansluitingen HWA/DWA Stem ligging huisaansluitingen af met installatietekening woningen. " - De lozing van spuiwater uit WKO systemen op het riool mag niet groter zijn dan 5 m3/uur. - Het chloridegehalte van te lozen water uit WKO installaties mag niet groter zijn dan 10.000 mg/liter. Het af te voeren water dat vrijkomt vanuit een WKO installatie met een hoger chloridegehalte dan 10.000 mg/liter dient direct in het riool afdoende verdund te worden. - Moment van lozen afstemmen met beheerder gemeente Haarlem. Dit kan via de site van de gemeente Haarlem https://www.haarlem.nl/melding-doen-of-vraag-stellen/ "De volgende gegevens dienen bij een aanvraag WKO-vergunning minimaal geleverd te worden: vergunninghouder, locatie lozing, hoeveelheid te lozen water, chloridegehalte van het te lozen water, wijze waarop een eventuele verdunningsstap gerealiseerd zal worden. Bij het vergunnen van WKO installaties dient met name de locatie van de lozing bekeken te worden. Het overige rioolwater moet de kans krijgen om de lozing goed te verdunnen alvorens het in de buurt van stalen en gewapende leidingen en pompsystemen komt. - Boor- en spoelvloeistof, bij aanleg van een WKO-systeem, dient voorafgaand aan de lozing een bezinkstap te ondergaan. Opgevangen slib dient afgevoerd te worden naar een eindverwerker."
--	--

In de onderstaande tabel is aangegeven wat de eigenschappen zijn van de toe te passen materialen:

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Kwaliteit	Bijzonderheden
DWA (droogweer afvoer) riolering	Pvc (< Ø500 mm)	Bruin	SN8	verbinding met steekmoffen met rubbermanchet/ beton mof-spie met rubber afdichtring
	Beton (≥ Ø400 mm)	beton grijs	belastingklasse 450 conform VOSB, milieuklasse 5b	
HWA (hemelwaterafvoer) riolering	Pvc (< Ø500 mm)	Bruin	SN8	verbinding met steekmoffen met rubbermanchet/ beton mof-spie met rubber afdichtring
	Beton (≥ Ø400 mm)	beton grijs	belastingklasse 450 conform VOSB, milieuklasse 5b	
Kolkleidingen	Pvc	grijs	SN8	verbinding met steekmoffen met rubbermanchet
Huisafvoerleidingen DWA	Pvc (≥ Ø125mm)	bruin	SN8	verbinding met steekmoffen met rubbermanchet
Huisafvoerleidingen RWA	Pvc	grijs	SN8	verbinding met steekmoffen met rubbermanchet
Kolk	k		Klasse Y, conform NEN7067	Voorzien van stankscherm en gietijzeren kop,

				uitneembaar rooster en zandvang
Drainageleidingen	PE	zwart	SN8	merk strabusil of gelijkwaardig

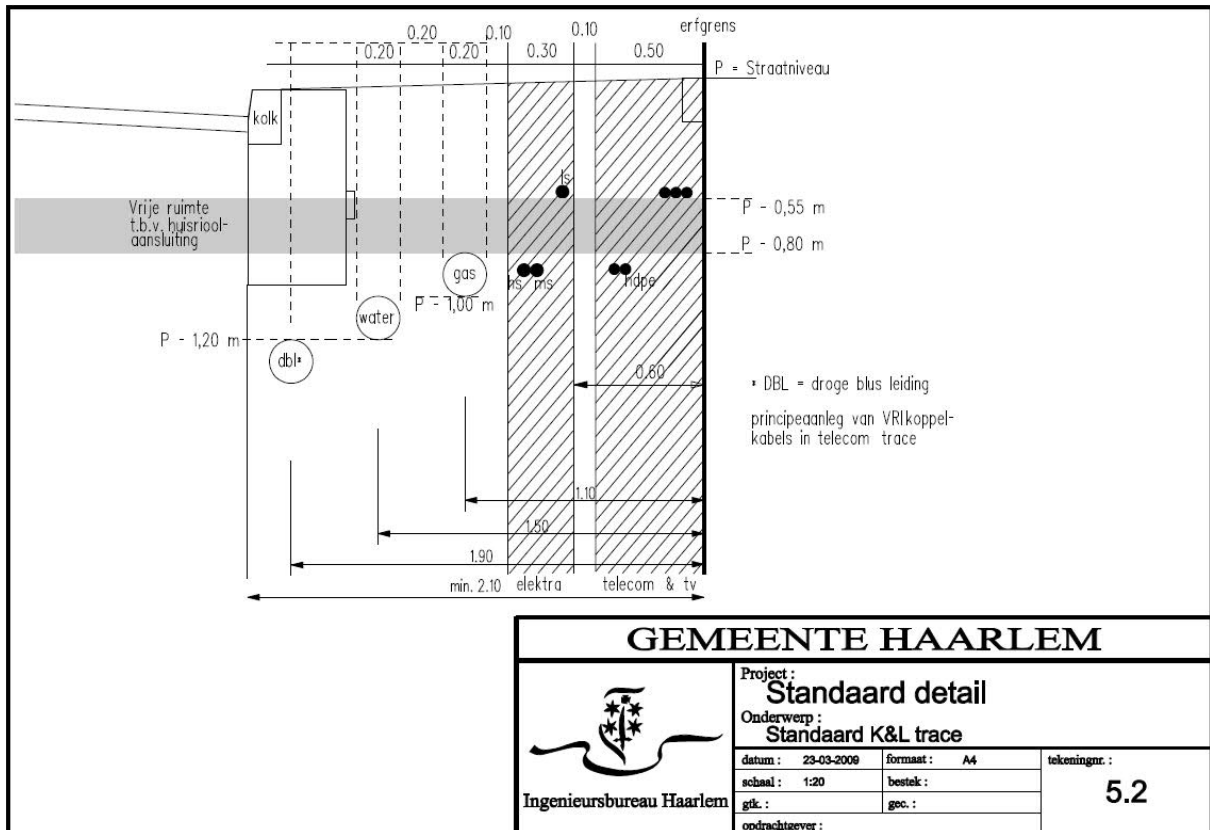
4.5 Groen en ecologie

Onderdeel	Eisen
Groen	<ul style="list-style-type: none"> - Er dient gewerkt te worden overeenkomstig de bepalingen uit de vigerende gedragscode soortbescherming voor gemeenten van Vereniging Stadswerk Nederland www.stadswerk.nl. - Groenvoorzieningen worden/zijn afgestemd op de stijl en karakter van het gebied. - De inrichting en het beheer van het gebied worden/zijn, naast op de menselijke functies, afgestemd op de leefvoorwaarden voor flora en fauna. - Koppelingen tussen het recreatief -, verkeer en vervoers- en het groen-blauwe netwerk worden/zijn gerealiseerd. - Ecologische verbindingen worden/zijn, waar dit het maatschappelijk draagvlak en de waardering voor ecologie in de stad vergroot, begeleidt door voet- en/of fietspaden. - Bij de (her)inrichting van groene structuren wordt/is aansluiting gezocht met aanwezig particulier groen. - Bij afname van bestaande waarden, gerekend tot 5 jaar na uitvoering van werkzaamheden, wordt/is voorzien in compenserende maatregelen buiten het plangebied, doch binnen de gemeentegrenzen van Haarlem. - Belangrijke bestaande ecologische elementen worden/blijven/zijn in stand gehouden. - Groenvoorzieningen worden/zijn zodanig uitgevoerd dat deze door middel van ecologisch beheer de gewenste kwaliteit kunnen bieden. - De soort-/sortimentskeuze wordt/is gebaseerd op de bijbehorende voorwaarden overeenkomstig bijlage 7 van de Nota Ecologisch Beleid 2013-2030 (2014-036877). - De inrichting is/wordt afgestemd op een zo duurzaam mogelijk beheer. - Verrijking van grond wordt/is voorkomen. - Aanvullingen worden/zijn uitgevoerd met een humusarmmengsel. - Waar mogelijk worden/zijn 'groene- en blauwe structuren' met elkaar verbonden. - Verdichting van de bodem, groeiplaats en omstandigheden wordt/is voorkomen. - De soort-/sortimentskeuze wordt/is afgestemd op de gewenste omvang, zijn omgeving, het grondprofiel en de beschikbare hoeveelheid vocht. - Beperkte toepassing van groen dat veel onderhoud vergt, zoals 'kleine snippers' groen of vormbomen, wordt/is voorkomen. - In hoogstedelijke gebieden wordt/is een sortiment toegepast dat (in redelijke mate) bestand is tegen verharding, wind, luchtverontreiniging, ziekten en strooizout. - Door een goede sortimentskeuze wordt/is in hoogstedelijke gebieden wortelopdruk tegengegaan. - Van het aangeplante sortiment in het buitengebied wordt/is minimaal 80% van inheems materiaal verwerkt.

Onderdeel	Eisen
	<ul style="list-style-type: none"> - Van het aangeplante sortiment in de parken wordt/is minimaal 80% van het volume van inheems materiaal verwerkt. - Van het aangeplante sortiment in de woonwijken en het centrum wordt/is minimaal 50% van inheems materiaal verwerkt. - Er worden/zijn verschillende begroeiingen gecombineerd waardoor een aantrekkelijke variatie ontstaat. - Klimop op de stam van de bomen wordt/is toegestaan, mits dit in het beheersysteem is geregistreerd. - Verstoring van planten en dieren wordt/is zoveel mogelijk voorkomen, door interventies op momenten volgens de natuurkalender uit te voeren. - Agressieve schadelijke/verdringende soorten in het openbaar groen wordt/is teruggedrongen. - Braakliggende terreinen dienen te worden ingezaaid met een (bij voorkeur bloemrijk) zaadmengsel. - Dood hout wordt/is (deels) achtergelaten in het gebied. - Kansen voor meervoudig ruimtegebruik worden benut. - Kansen om de ecologische kwaliteit met behulp van boomstructuren en/of bermen langs wegen te vergroten worden/zijn benut. - Waar mogelijk worden mogelijkheden voor uitvoering door vrijwilligers bij inrichting en beheer benut. - Soorten die fijnstof vasthouden worden/zijn toegepast. - Soorten die beter ozon absorberen worden/zijn toegepast. - Soorten die beter stikstofoxiden absorberen worden/zijn toegepast. - Voor insecten waardevolle kruidachtige gewassen (planten) worden toegepast - Waardevolle inheemse houtachtige gewassen worden toegepast. - Ecologisch effectief gekweekte gewassen worden toegepast. - Waardevolle inheemse planten worden toegepast - De oplossing dient te leiden tot een toename in biodiversiteit. - Een 'Quickscan kansen/bedreigingen Ecologie' wordt/is tijdig uitgevoerd. - De wijze van beheer wordt vastgelegd in beheer- en werkplannen.

4.6 Kabels en leidingen

De aanleg van kabels en leidingen dient te worden uitgevoerd volgens het Standaardprofiel van de gemeente Haarlem.



Hieronder wordt een aantal standaardvoorwaarden genoemd.

- Kabelbuizen moeten gebundeld en gestapeld worden gelegd.
- Het is niet toegestaan kabels te leggen in de vrije zone, dat wil zeggen tussen de 55 en 80 centimeter onder straatniveau.
- Bovendien mogen kabels in geen geval hoger worden gelegd dan 50 centimeter onder straatniveau.
- Riool- en drainleidingen, alsmede huis- en kolkafvoerleidingen moeten volledig in stand worden gelaten.
- Noodzakelijke afwijkingen hierop op het parkeerdek, moeten worden voorgelegd aan de gemeente ter goedkeuring.
- Bij nieuwe tracés moeten HDPE-buizen onder de vrije zone worden aangebracht en bij bestaande tracés zo veel mogelijk.
- De geul dient in gescheiden grondsoorten of verhardingen te worden ontgraven en in de juiste volgorde, met de bovenlaag vrij van puin, te worden teruggebracht.
- De verdichtingsgraad van aangevulde sleuven dient minimaal 95% te zijn en/of 98% van de direct naastliggende grond.
- Om verzakkingen te voorkomen dient de verdichting in lagen te geschieden van maximaal 30 centimeter, waarbij iedere laag afzonderlijk moet worden afgetrild.
- Bij kruising van wegen en onder asfaltwegen moeten mantelbuizen worden aangebracht of doorpersingen of boringen worden gerealiseerd.

Naast de standaardvoorwaarden kunnen aan een instemmingbesluit nog specifieke voorschriften worden verbonden.

4.7 Afvalinzameling

Plaatsing geschiedt door Spaarnelanden op kosten van de Ontwikkelaar.

4.8 Straatmeubilair

De plaatsing van straatmeubilair geschiedt conform de voorschriften van de fabrikant.

Bij de plaatsing van straatmeubilair met betonnen voeten dient de betonnen voet onder de bestrating te worden aangebracht.

5 Proceseisen

5.1 Inleiding

Ontwikkelaar dient kwaliteitsmanagement toe te passen, waarmee hoogwaardige kwaliteit wordt geborgd voor zowel de processen als de producten gedurende ontwerpfasen, uitvoeringsfasen en nazorgfasen. In dit hoofdstuk worden diverse procesomschrijvingen, proceseisen en daaraan gerelateerde producteisen beschreven die gemeente noodzakelijk acht om nader te beschrijven. Deze zijn niet uitputtend.

5.2 Planningsmanagement

5.2.1 Algemeen

De Opdrachtnemer dient de Werkzaamheden met betrekking tot planningsmanagement te verrichten, zodanig dat de Werkzaamheden en afstemming daarover met de Opdrachtgever in de tijd worden beheerst en dat het Werk uiterlijk op de gestelde opleverdatum en eventueel gestelde mijlpaaldata wordt gerealiseerd.

5.2.2 Eisen aan planning

De Ontwikkelaar dient een planning op te stellen gebaseerd op de vast te stellen verschillende projectonderdelen. Dit dient een integrale planning te zijn, waarbij de diverse ontwikkelingen in zijn opgenomen (zoals nieuwbouw) alsmede de werkzaamheden van derden (zoals werkzaamheden K&L beheerders).

Deze planning dient gerelateerd te zijn aan het algemeen tijdschema. In de planning zullen naast de door de Ontwikkelaar te leveren documenten, ook zaken als toetsing door de gemeente Haarlem, overleggen etc. worden opgenomen, waardoor op basis van de planning een goede tijdsgebonden projectbeheersing kan plaatsvinden.

In de planning dient eenduidig, middels "milestones", aangegeven te zijn wanneer de gemeente welke documenten kan verwachten.

Ontwikkelaar dient ook het participatie- en inspraaktraject, het traject van bestuurlijke vaststelling en vrijgave van het ontwerp, alsmede het vergunningsproces op te nemen in de planning.

De planning dient geactualiseerd te worden naar aanleiding van wijzigingen of voortschrijdend inzicht.

Het bestuurlijke traject verloopt conform het planning en processchema (bijlage 4) behorende bij de AO.

5.3 Ontwerpen

5.3.1 Algemeen

Het ontwerp van de Openbare Ruimte moet worden vastgelegd met tekeningen, berekeningen, adviezen, rapportages, werkplannen en tekstuele beschrijvingen van de uit te voeren werkzaamheden. De belanghebbende partijen dienen op elk onderdeel van het werk overeenstemming te bereiken. Om de documentstroom over het gehele werk te kunnen overzien dient dit op een systematische wijze uitgevoerd te worden, conform gebruikelijke ontwerpprocessen en fasen, zoals omschreven in de toelichting Standaardtaakbeschrijving 2014 van de DNR (STB 2014). Daarbij dient opdrachtnemer tevens verificatie en validatie (V&V) toe te passen, dusdanig dat het resultaat van de werkzaamheden expliciet en objectief aantoonbaar zijn met de eisen en geschikt voor het beoogde gebruik.

Ontwerpen dienen, per fase (en afhankelijk van de fase in meer of minder mate), te bestaan uit:

1. Ontwerponderbouwing
2. Tekeningen
3. Berekeningen
4. V&V rapportage(s)
5. Werkplannen met bijbehorende keuringsplannen en vergunningen

Met de ontwerpen dient te worden aangetoond dat het voldoet aan de gestelde eisen, waarbij ten minste op de volgende onderdelen inzicht moet worden verschaft:

- Inrichting openbare ruimte / ruimtelijke kwaliteit
- Toegepaste materialen
- Verband in verharding
- Tracés en ligging van de kabels en leidingen
- Ligging, diameters, materiaal en bob maten van riolering en drainage
- Ruimte voor kabels en leidingen onder wegen en trottoirs
- Waterhuishouding
- Aansluiting riolering
- Functies in de openbare ruimte
- Aanwezigheid en plaatsing van parkeerplaatsen
- Plaatsing van ondergrondse afvalcontainers
- Plaatsing en toegepaste materialen van openbare verlichting
- Locatie van ondergrondse afvalcontainers
- Locaties en typen groen, soorten beplanting
- Plaatsing van bomen (locatie en technische uitvoering)
- Breedte van wegen en trottoirs
- Tracés van de kabels en leidingen
- Locaties en typen groen
- Breedte van wegen en trottoirs
- Constructies

5.3.2 Eisen aan ontwerptekeningen

De ontwerptekeningen die ingediend worden, moeten ten minste aan de volgende eisen voldoen:

- Ontwerpen vervaardigen op basis van te verrichten digitale detailmetingen en op basis van gegevens gegenereerd uit 'Open Data Haarlem';
- Op het plan dienen de aanduidingen van de huidige en nieuwe kadastrale perceel grenzen te zijn aangegeven;
- Op de grenzen van het beschouwde gebied moet duidelijk de plangrens zijn aangegeven, herkenbaar, dus niet dwars door straat en plantsoen en dergelijke;
- Grenzen tussen openbaar en niet-openbaar (bestaand en uit te geven) in de nieuwe toestand;
- Peilen van de toekomstige bebouwing in de nieuwe toestand en van de bestaande aanwezige aansluitende bebouwing ten opzichte van NAP;
- Hoogten van het toekomstige maaiveld en van het oude maaiveld ten opzichte van NAP;
- voldoende informatie van de buitenruimte (het buitengebied), zoals oppervlakten en functies (bijvoorbeeld voetpad, fietspad, rijbaan, parkeerstrook, speelplek, straatmeubilair, verlichting, putten, kolken, groen en bestrating, eventuele kunstwerken met de aanduiding van de materiaalsoorten);
- Tekeningen dienen te worden gemaakt in een standaard CAD formaat.

5.4 Toetsing en Acceptatie

De openbare ruimte die in dit project wordt ontworpen en aangelegd komt uiteindelijk bij de gemeente in beheer. Om de gerealiseerde openbare ruimte uiteindelijk in beheer te nemen wordt tijdens het proces op een aantal momenten getoetst of het ontwerp, respectievelijk de uitvoering, voldoet aan de daarvoor geformuleerde eisen. De gemeente toetst daarbij de ontwerpen en realisatie op hoofdlijnen.

De verantwoordelijkheid voor het voldoen aan de eisen ligt bij de ontwikkelaar. De opdrachtgever wenst zo veel als mogelijk op afstand te blijven, behoudens het toetsen van in de Annex opgenomen documenten. Echter de gemeente heeft een eigen verantwoordelijkheid bij de realisatie van dit werk. De gemeente houdt zich, naar redelijkheid en billijkheid, het recht voor om van onderdelen die niet expliciet in het toetsing- en acceptatieplan zijn beschreven de specificaties op te vragen en te toetsen. De Ontwikkelaar verleent hieraan zijn medewerking.

Levering van documenten geschiedt zoveel mogelijk digitaal.

5.5 Verificatie en Validatie

Om te waarborgen dat het ontwerp en uiteindelijk de realisatie van de openbare ruimte voldoet aan de gestelde uitgangspunten en eisen dient de Ontwikkelaar zelf, middels verificatie en validatie van de gestelde eisen, aan te tonen dat aan de eisen wordt voldaan. Dit geldt voor zowel de algemene eisen uit hoofdstuk 2 als de functionele en ontwerpeisen in hoofdstuk 3 en de technische eisen per domein (hoofdstuk 4).

Hieronder de eisen die gesteld worden aan de verificatie en validatie:

- De Ontwikkelaar dient de Werkzaamheden met betrekking tot verificatie en validatie te verrichten, zodanig dat de resultaten van de Werkzaamheden expliciet en objectief aantoonbaar in overeenstemming zijn met de eisen aan (onderdelen van) het Werk en geschikt zijn voor het beoogde gebruik van (onderdelen van) het Werk zoals vermeld in de UAV-GC 2005.
- Een keuring als bedoeld in § 21 UAV-GC 2005 is een verificatie en validatie.
- De Ontwikkelaar dient gelijktijdig met het analyseren per eis een geldige V&V-methode te beschrijven en ter kennis te brengen van de gemeente.
- De V&V-methoden dienen:
 - te bestaan uit een bewijsvoeringmethode, een beoordelingscriterium, een beoordelaar en eventuele voorwaarden die invloed kunnen hebben op de verificatie en validatie;
 - betrekking te hebben op en relevant te zijn voor de betreffende eisen en (de onderdelen van) het Werk;
 - te voldoen aan de voorwaarden met betrekking tot de verificatie en validatie die bij de eisen in de Vraagspecificatie Eisen zijn genoemd.
- De Ontwikkelaar dient een V&V-dossier op te stellen en actueel te houden.
- Het V&V-dossier dient ten minste de tot dan toe verrichte verificaties en validaties te bevatten waarvan de volgende zaken zijn vastgelegd:
 - de betreffende objecten;
 - de betreffende eisen;
 - een beschrijving van de V&V-methode en afwijkingen ten aanzien van de geplande methode;
 - de bewijsvoeringmethode;
 - het beoordelingscriterium;
 - de eventuele voorwaarden die invloed kunnen hebben op de verificatie;
 - de functionaris die de V&V-activiteit heeft verricht (naam en functie);
 - het objectieve resultaat van de V&V-activiteit (waarde);
 - de beoordelaar (naam en functie);
 - het resultaat van de beoordeling.

- De Ontwikkelaar dient op basis van het verzamelde bewijs te beoordelen, vast te stellen en te verklaren dat aan de eisen is voldaan.

5.6 Oplevering en overdracht

De ontwikkelaar dient voor de oplevering een opleverdossier op te stellen.

De oplevering van de openbare ruimte vindt pas plaats als de openbare ruimte is overgedragen conform het protocol van overdracht. Het protocol van overdracht beschrijft de wijze waarop de gerealiseerde openbare ruimte wordt overgedragen van achtereenvolgens de aannemer naar Ontwikkelaar, en van de Ontwikkelaar naar de gemeente. Het Protocol van overdracht is toegevoegd als bijlage bij dit PvE. Eisen die worden gesteld in het protocol zijn bindend.

5.6.1 Eisen aan het opleverdossier

Het opleverdossier dient digitaal te worden aangeleverd en dient ten minste te bevatten:

- Inhoudsopgave;
- De definitieve versies van alle Documenten die binnen deze overeenkomst ter kennis zijn gebracht van de Opdrachtgever;
- As-built tekeningen van permanente objecten en in de grond achtergebleven (hulp)constructies in pdf en in CAD formaat, incl. Toegepaste materialen.
- Documentatie revisie riolering en drainage;
- Documentatie revisie openbare verlichting;
- Opleverinspectie rioleringssysteem;
- Ingevuld formulier "Arealwijzigingen dagelijks beheer en onderhoud";
- Garantiecificaten;
- Test- en Keuringsrapporten;
- Vergunningen/verklaring van geen bezwaar van de vergunningverleners;
- Notulen van vergaderingen;
- Wijzigingendossier;
- Productcertificaten van de geleverde en verwerkte materialen;
- Afvalstoffenadministratie;
- Klachtenregister;
- Huisaansluitingenregister;
- Installatie beschrijvingen , tekeningen, schema's en gebruikshandleidingen / voorschriften;
- Ondertekende formulieren zoals omschreven in het Protocol van overdracht.
- Documentatie kunstwerken:
- toelaatbare belastingen (verkeersklasse VOSB);
- leveranciers (prefab beton, hekwerken ed.);
- typenummers van toegepaste materialen (bijvoorbeeld tegenwerk);
- kleurnummers van schilderafwerking;
- garantieverklaringen verstrekt door leveranciers/hoofdaannemer.

Bijlage 1 Protocol van overdracht

Protocol van Overdracht

Inhoudsopgave

1	Inleiding	37
2	Voortraject	38
3	Overdracht aan gemeente Haarlem	39
3.1	Verzoek tot overdracht	39
3.2	Vooropname	39
3.2	Opname en overdracht van de openbare ruimte	39
3.3	Overdracht van openbare ruimte naar beheer van gemeente Haarlem.	40
3.4	Onderhoudstermijn	41
3.5	Eindinspectie voor het gehele gebied	41
3.6	Verantwoordelijkheden / aansprakelijkheden	41
4.	Over te dragen documenten	42
	MODEL A : PROCES VERBAAL VAN INGEBRUIKNAME	43
	MODEL B : PROCES VERBAAL VAN OVERDRACHT	44
	MODEL C : PROCES VERBAAL VAN EINDINSPECTIE	45
	Bijlage A Protocol van Overdracht: Standaard overdrachtsdocument	46
	Bijlage B Hoeveelhedenstaat areaalwijzigingen	48
	Bijlage C PvE Opleveringsinspectie riolering	51

1 Inleiding

Ontwikkelaar is onder meer verantwoordelijk voor de voorbereiding, realisatie en herinrichting van wegen, rioleringen, groengebieden etcetera.

Op enig moment na de realisatie zal de Ontwikkelaar de openbare ruimte in eigendom, beheer en onderhoud moeten overdragen aan verschillende eigenaren en beheerders. Afhankelijk van welk onderdeel van de openbare ruimte het betreft, zullen dat verschillende eigenaren en beheerders zijn:

	eigenaar
Straten,	Gemeente Haarlem
Groen	Gemeente Haarlem
Riolering en toebehoren	Gemeente Haarlem
Bluswatervoorzieningen	PWN

Uitgangspunt is dat overdracht plaats vindt van complete plandelen.

De gemeente zal de overdracht accepteren middels een overdrachtsdocument. In dit zogeheten 'protocol' zullen de overdrachtsprocedures met de verschillende partijen gebundeld zijn beschreven, teneinde 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, (incl. speelterreinen) 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 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. Definitief ontwerp openbare ruimte
2. 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. Onderhoudstermijn

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.

3.2 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).

Voor de oplevering van de riolering geldt het 'PvE opleveringsinspectie riolering' welke als bijlage D bij het PvE is toegevoegd.

Voor de inspectie van rioleringen dient Ontwikkelaar een video inspectie uit te voeren. Voor de inspectie van drainageleidingen dient de Ontwikkelaar een gangbaarheidscontrole door middel van doorspoeling te houden. Het resultaat dient in een rapportage te worden vastgelegd.

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.

Voor de revisie en inspectie van riolering gelden de volgende eisen:

- Eisen die zijn gesteld in 'PvE opleveringsinspectie riolering'
- De opleveringsinspectie dient te worden uitgevoerd en beoordeeld conform de geldende NEN-normen en NPR 3398. Revisiegegevens, inclusief uitsluitend Panorama (IBAK)video inspecties, aanleveren binnen 14 dagen na oplevering. Inspectie en -beelden op USB-stick of harde schijf aanleveren.

- Het rioleringswerk dient te worden beoordeeld conform EN 13508-1 buitenriolering "inspectie en toestand beoordeling door middel van video-inspectie van riolen" en EN 13508-2 buitenriolering "classificatiesysteem" bij visuele inspectie van riolen". Alle toestandsaspecten moeten minimaal gelijk aan klasse 1 zijn.
- Na het aanbrengen van de hoofdriolering dienen de werkelijke (of eventuele afwijkende definitieve) hoogtematen van b.o.b. (binnen onderkant buis) en straathoogten opnieuw ingemeten te worden en op een revisietekening te worden vermeld. Ook de inlaten (b.o.b.) vanuit de inspectieputten dienen te worden ingemeten en als basis te dienen voor de rioolinspectie.
- Aansluitleidingen intekenen op de digitale revisietekening.
- Revisietekeningen (incl. maatvoering van inlaten en aansluitingen) maakt, vervaardigd in het R.D.-stelsel (Rijks Driehoek Stelsel) op DGN,SUF-RIB2 formaat (laatste versie) via de vastgestelde laagindeling. Aandachtspunt zijn de correcte coördinaten en de verplichte hellingshoek meting. Bestaande riolering op basis van bestaande riooltekening en bestaande putnummers. Lege SUF-tekening is te verkrijgen bij de gemeente.

Overdracht drainage

Na afloop van de werkzaamheden wordt het drainsysteem schoon opgeleverd, de Ontwikkelaar levert een in de GBKH ingemeten revisie, hoogten ingemeten t.o.v. NAP, op schaal 1:200. De revisie wordt op tekening en digitaal (DGN-formaat) aan de directie overgedragen.

Voor revisie en inspectie van de openbare verlichting gelden de volgende eisen:

- Na plaatsing van de openbare verlichting dienen de exacte locaties te worden vastgelegd.
- Daarbij dienen de volgende gegevens in te worden opgenomen: Locatiegegevens, datum, type, aantal, hoogte, nummer, materiaal, oppervlaktebehandeling, specificaties lichtbron en dimmer (allen conform paspoort afdeling DIA, gemeente Haarlem).
- Vastlegging geschiedt dmv verwerken op een Thoughtbook op locatie door Ontwikkelaar.
- Thoughtbook dient gereserveerd te worden bij afdeling DIA van de gemeente Haarlem. Gebruik conform bijgeleverde instructies DIA.

3.3 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.

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.

Ontwikkelaar dient een hoeveelhedenstaat in te vullen van de wijzigingen in het areaal van de openbare ruimte. De invullijst hoeveelhedenstaat zijn als bijlage B bij protocol toegevoegd.

3.4 Onderhoudstermijn

De onderhoudstermijn zoals bedoeld in paragraaf 27 van de UAV-GC 2005 bedraagt 3 maanden, tenzij in de eisen anders is opgenomen.

3.5 Eindinspectie voor het gehele gebied

Na de onderhoudstermijn 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 onderhoudstermijn officieel.

3.6 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
Onderhoudstermijn (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 (bijlage A)
5. Standaard overdrachtsdocument en de daarin gevraagde bijlagen (zie bijlage B)
6. Concept hoeveelhedenstaat van wijzigingen (zie bijlage C)
7. Financiële consequenties overdracht;
8. Gereviseerde tekeningen openbaar - niet openbaar gebied.
9. Set met relevante afspraken met project ontwikkelaars, verhuurders en eigenaren over bijvoorbeeld beheer en onderhoud pompinstallaties, drainage- en andere leidingen, transformatoren, gebruik parkeergelegenheden, uitritten, zakelijke rechten etc.
10. Afschriften van aanvragen van of toekenningen van verkeersbesluiten.
11. Evaluatierapporten Bodemsaneringen
12. 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 beheersoverdracht plaats van de werken:
in deelgebied, project, binnen de begrenzings aangegeven op
bijgevoegde kaart,

Met ondertekening van dit Proces Verbaal van Overdracht zijn, conform 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 bijlage2:
Locatiespecifieke 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 overdrachtdocument

Overdrachtdocument (inclusief aanleveren revisiegegevens)

Opgesteld dd.....

Identificatie	
Project:	
Korte omschrijving:	
Projectnummer:	
Datum projectopdracht:	

Opstellers document	
Namens opdrachtgever/ ontvangende partij	Procesmanager: Beheerder Gebied:
Namens Ontwikkelaar/ 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.? (technische) afwijkingen t.o.v. projectopdracht / p.v.e.:	ja / nee	
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

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

Naam:
Akkoord Ontwikkelaar

Naam:
Akkoord opdrachtgever

Bijlage B Hoeveelhedenstaat areaalwijzigingen

	eenh	Hoeveelheid areaal wijziging		
		Areaal oud	Areaal nieuw	Areaal wijziging
Verhardingen, perceel asfaltherstel en markering				
3: asfalt gemiddeld belast	m2			-
4: Asfalt licht belast	m2			-
5: Asfalt woongebied	m2			-
6: Asfalt verblijfsgebied	m2			-
7: Asfalt fietspad	m2			-
5: Beton	m2			-
Totaal				
Verhardingen, perceel elementenverharding en straatmeubilair				
3: Elementen gemiddeld belast	m2			-
4: Elementen licht belast	m2			-
5: Elementen woongebied	m2			-
6: Elementen verblijfsgebied	m2			-
7: Elementen fietspad	m2			-
Verkeersborden: Draggers	stuks			-
Verkeersborden	stuks			-
Verkeerszuilen	stuks			-
Niet beweegbare afzettingenpalen	stuks			-
Zitbanken	stuks			-
Afvalbakken	stuks			-
Anti-parkeerpalen	stuks			-
Fietsenrekken	stuks			-
Straatnaamborden	stuks			-
Boomrooster	stuks			-
Boombeschermer	stuks			-
Hondenpalen	stuks			-
Hekwerken	m1			-
Totaal				
Groen en spelen				
Bomen in gras	stuk			-
Bomen in verharding	stuk			-
Bomen in groen	stuk			-
Bomen in bos	stuk			-
Bomen knot en lei	stuk			-
Gazon	m2			-
Heesters	m2			-
Bosplantsoen	m2			-
Ruw gras bermen	m2			-
Hagen	m2			-
Kruidachtige	m2			-
Losse bloembakken	m2			-
Halfverharding	m2			-
Speelelementen klein	stuks			-
Speelelementen middel	stuks			-
Speelelementen groot	stuks			-
Rijdend spel	stuks			-
Bal spel	stuks			-
Valondergronden	m2			-
Totaal				

Openbare verlichting			
Standaard armatuur	stuks		-
Niet S. armatuur	stuks		-
Markkasten	stuks		-
Spandraden, muurbouten, bevelsteunen	stuks		-
Tunnelverlichting	stuks		-
Wandarmatuur	stuks		-
Voetgangersoversteekplaats verlichting	stuks		-
Totaal			

Verkeerstechniek, bewegwijzering en bebording			
VRI's	stuks		-
Bollards	stuks		-
PRIS	stuks		-
Flitskasten	stuks		-
Camera's	stuks		-
Glasvezelnetwerk	m1		-
Totaal			

Kunstwerken en Oevers, perceel Kunstwerken en Oevers			
Beschoeiing bet/ht/ks	m		-
Damwand stl/ht/bet.	m		-
Damwand Hout	m		-
Damwand Staal	m		-
Taludbescherming Basalt/Grassteen	m		-
Taludbescherming Beton/Stortsteen	m		-
Glooiing	m		-
Kademuur Basalt/Beton	m		-
Kademuur Metselwerk	m		-
Kademuur	m		-
Natuurlijk	m		-
Natuurvriendelijke	m		-
Afmeervoorziening	m		-
Wachtplaatsvoorziening	m		-
Aanvaarbescherming	stuks		-
Drenkelingtrappen	stuks		-
Remmingswerk	m		-
Bolders	stuks		-
Ringen	stuks		-
Watertappunten	stuks		-
Scheepvaartkasten	stuks		-
Bebording langs de waterkant	stuks		-
Houten. Brug	m2		-
Verkeersbrug, beton	m2		-
Verkeersbrug, beton/staal	m2		-
Tunnel	m2		-
Viaduct	m2		-
Steigers	m2		-
Totaal			

Kunstwerken en Oevers, perceel Beweegbare bruggen			
Beweegbare brug	m2		-
Totaal			

Riolering en grondwater			
drukrioolpomp			-

fontein			-
gemaal			-
persleiding			-
VWA riool			-
HWA riool			-
putdeksels			-
kolken			-
lijngoten			-
drainageleiding			-
drainagepomp			-
peilbuizen			-
huisaansluitingen in openbare ruimte			-
Totaal			
Totaal			

Bijlage C PvE Opleveringsinspectie riolering

Is als aparte bijlage bij het PvE Openbare ruimte toegevoegd

Verkeerskundige onderbouwing ontsluiting plangebied Boerhaave

Het plangebied wordt enerzijds ontsloten via de bestaande ontsluiting aan de Louis Pasteurstraat en anderzijds via een nieuwe ontsluiting aan de Boerhaavelaan. De verkeersdeskundigen hebben hiervoor de volgende onderbouwing gegeven.

Advies verkeersdeskundigen

De verkeerskundige onderbouwing voor de gekozen ontsluiting van een deel op de Boerhaavelaan en een deel via de Louis Pasteurstraat heeft te maken met de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. De 3 ontwerpprincipes van een duurzaam veilig wegverkeerssysteem zijn: Functionaliteit (van wegen), (BIO)mechanica en Psychologica. De functionaliteit is uitgewerkt aan het indelen van wegen op basis van hun functie, we kennen 3 type wegen binnen de bebouwde kom: erftoegangswegen (30km/h), gebiedsontsluitingswegen (50km/h) en stroomwegen (70km/h). (Bio)mechanica heeft te maken met afstemming van snelheid, richting, massa, afmetingen en bescherming van verkeersdeelnemer en zit in het ontwerp van de wegen verwerkt. Psychologica betreft de afstemming van verkeersomgeving en competenties van verkeersdeelnemers, is het allemaal logisch voor de weggebruiker en kan die het allemaal aan.

De functies van de wegen zit al in de naamgeving, de laagste categorie (erftoegangswegen) ontsluit de erven (woningen en bedrijven) en leidt het verkeer over een zo kort mogelijke afstand naar een gebiedsontsluitingsweg. Die gebiedsontsluitingsweg (50km/h) zorgt voor het verbinden en ontsluiten van gebieden, door te zorgen dat het verkeer kan doorstromen op wegvakken en op kruispunten kan uitwisselen. De hoogste categorie zijn de drukkere verkeersaders die op hun beurt weer voor de verbinding van alle gebieden aan elkaar zorgen, zodat je een werkend verkeerssysteem krijgt. De Boerhaavelaan, Floris van Adrichemlaan en de Amerikaweg zijn allen gebiedsontsluitingswegen en dus geschikt om veel verkeer af te wikkelen. Alle overige wegen in de wijk, Louis Pasteurstraat, Westermanstraat, Roordastraat enzovoort zijn allemaal 30km/h en bedoelt voor de ontsluiting van percelen.

Vanuit Duurzaam Veilig zouden we dus al het verkeer vanuit St. Jacob zo snel mogelijk naar ofwel de Floris van Adrichemlaan willen hebben of de Boerhaavelaan. Alles vanuit St. Jacob op de Boerhaavelaan gaan zetten werkt verkeerskundig niet omdat die al druk is en omdat het gebied daarmee kwetsbaar wordt omdat dan er maar 1 ontsluiting is. Alles op de Floris van Adrichemlaan wil je verkeerskundig ook niet omdat je een grote verkeersdruk krijgt op de Louis Pasteurstraat en daar veel "doorgaand" verkeer gaat ontstaan door een woonstraat tussen St. Jacob en de Floris van Adrichemlaan. Bovendien is het verkeerskundig niet (psycho)logisch als je vlak bij de Boerhaavelaan parkeert maar vervolgens een heel eind moet omrijden om op een gebiedsontsluitingsweg te komen. We weten uit onderzoek dat hoe langer bestuurders zich in een verblijfsgebied bevinden (30km/h zone) hoe minder ze geneigd zijn om zich daadwerkelijk aan 30km/h te houden. De afstanden mogen dus niet te groot worden. We willen daarom verkeerskundig 2 ontsluitingsmogelijkheden voor St. Jacob en om die af te dwingen zit er een "knip" in het plan, of te wel een afsluiting waardoor verkeer niet van noord naar zuid door kan rijden. Hiermee voorkomen we dat al het verkeer van St. Jacob toch naar de Boerhaavelaan gaat rijden en voorkomen we ook "doorgaand verkeer door de wijk", bijvoorbeeld dat verkeer vanuit de Roordastraat via de Louis Pasteurstraat naar het noorden naar de Boerhaavelaan gaat rijden om zo sneller bij de N205 komen. Die "knip" zit er dus niet voor niets.

De parkeervakken ten noorden van het plan worden dus ontsloten via de Boerhaavelaan. Dit gaat gebeuren door het parkeerterrein aan te sluiten op de Frederik Ruyschstraat, de parallelweg van de Boerhaavelaan. De bestaande aansluiting van de Frederik Ruyschstraat heeft voldoende capaciteit om het extra verkeer te verwerken. Er komt dus geen nieuwe aansluiting op de Boerhaavelaan bij. De overige parkeervakken van het plan St. Jacob worden ontsloten door de Louis Pasteurstraat. De beperkte hoeveelheid verkeer hiervan kan prima via deze wegen worden afgewikkeld.

Aan : Gemeente Haarlem
Van : FAME Planontwikkeling
Datum : 12 november 2020
Betreft : Maatwerk parkeren Boerhaave

Aanleiding

In de afgelopen periode heeft de Boerhaaveontwikkeling zich steeds verder geconcretiseerd. Afstemming heeft plaatsgevonden met de afdeling stedenbouw. Een belangrijk onderdeel van deze afstemming is het thema parkeren. In een eerder stadium van de ontwikkeling is de totale parkeerdruk voor het programma berekend door middel van het parapluplan parkeernorm Haarlem 2018 (zie bijlage) en de CROW 381. Deze berekening heeft geleid tot een theoretisch aantal te realiseren parkeerplaatsen op de locatie voor de afzonderlijke functies.

In de werksessie met de gemeente op 7 november 2019 zijn een aantal onderzoeksrichtingen benoemd m.b.t. het parkeren. Een belangrijke onderzoeksrichting is het berekenen van de parkeerbehoefte o.b.v. een parkeerbalans conform CROW 381. Dit om de ruimtelijke kwaliteit van het plan Boerhaave te kunnen verbeteren. In deze memo wordt de parkeerbehoefte berekend van de afzonderlijke functies en de parkeerbehoefte o.b.v. een parkeerbalans. Dit met als doel te komen tot een meer passend, niet overgedimensioneerd aantal parkeerplaatsen voor het plan Boerhaave.

Programma

Sint Jacob wil de bestaande Boerhaavelocatie herontwikkelen naar een toekomstbestendig totaalconcept voor wonen en zorg. Het voorlopige programma voor de herontwikkeling van de locatie Boerhaave omvat 160 appartementen volgens het concept Beschermd Wonen (verpleeghuiszorg), 72 appartementen volgens het concept Verzorgd Wonen (verzorgingshuiszorg) en 20 eenheden voor kortdurend verblijf. Daarnaast worden er diverse ondersteunende en maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd op de locatie. Zie tabel 1 voor het totale programma.

Woonconcepten	Eenheden
Beschermd Wonen	164
Verzorgd Wonen (sociaal segment)	30
Verzorgd Wonen (middensegment)	42
Kortdurend Verblijf	20
Ondersteunende functies	Vierkante meters
Kantoren Sint Jacob	Ca. 1.100 m ²
Maatschappelijke functies	
ZOED	Ca. 900 m ²
Kinderdagverblijf	Ca. 600 m ²
Horeca	Ca. 400 m ²

Tabel 1: Programma Boerhaave (m² BVO)

Omschrijving gebouwconcepten

Beschermd Wonen (verpleeghuiszorg)

Beschermd Wonen is een (conceptmatig) alternatief voor het traditionele verpleeghuis voor mensen met een intensieve zorgvraag (Wlz-zorg). De inzet van zorg, ondersteuning en behandeling wordt multidisciplinair georganiseerd en er is 24-uurs zorg aanwezig. De klantgroepen voor dit woonconcept hebben naast een eigen (klein) appartement ook ruimten nodig waar gezamenlijk kan worden gekookt, gegeten en waar elke dag georganiseerde sociale activiteiten plaatsvinden. Dit zal o.a. plaatsvinden in de buurtkamers. Dit omdat (in zijn algemeenheid) het voor deze klantgroepen niet meer mogelijk is zelf structuur in de dag aan te brengen. Het bieden van dagstructuur, naast wonen en zorg, is daarom een belangrijk onderdeel van het Beschermd Wonen. De buurtkamers kunnen ook worden ingezet voor mensen uit de wijk.

Verzorgd Wonen (voormalig verzorgingshuiszorg)

Verzorgd Wonen is een (conceptmatig) alternatief voor de traditionele verzorgingshuizen. Met het woonconcept wordt gestreefd naar het creëren van een vitale leefgemeenschap voor mensen die hier bewust voor kiezen of dit nodig hebben voor het behoud van hun zelfstandigheid. Het concept Verzorgd Wonen is meer dan alleen het aanbieden van geschikte woningen. Verzorgd Wonen houdt ook in dat men kan wonen in een veilige woonomgeving, waarin men bereid is naar elkaar om te kijken. Een sociale woonomgeving waarin men elkaar kan ontmoeten en waar activiteiten met elkaar worden georganiseerd. Het is van belang dat bewoners hun eigen leven kunnen leiden zoals zij dit altijd hebben gedaan. Juist omdat zij kunnen vertrouwen op zorg die volgens afspraak wordt geleverd, maar ook op zorg die zij dag en nacht kunnen oproepen in het geval van nood.

Kortdurend verblijf (werktitel: tijdelijk te gast)

Het concept 'tijdelijk te gast op locatie Boerhaave is bedoeld voor mensen met een bepaalde mate van kwetsbaarheid die tijdelijk niet meer of nog niet verantwoord in hun eigen woning en woonomgeving kunnen wonen, maar waarvoor geen opname in een ziekenhuis of een verhuizing naar een beschermde/verzorgde woonomgeving met specialistische behandeling nodig lijkt te zijn. Het ontwikkelen van tijdelijk te gast vindt zijn noodzaak in:

- het ondersteunen van mantelzorgers;
- toename van alleenstaanden, waaronder een toename van alleenstaande ouderen (dubbele vergrijzing);
- toename van mensen met een chronische zorgvraag;
- het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag;
- ter observatie om na te gaan welke ondersteuning c.q. woonvorm het beste aansluit op de vraag en individuele behoefte;
- logeerkamer voor familieleden van Beschermd Wonen.

Parkeerbehoefte o.b.v. afzonderlijke functies

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte zijn de normen voor parkeren van de afzonderlijke functies bepaald o.b.v. het parapluplan parkeernorm Haarlem 2018 en CROW 381. De gemeente Haarlem hanteert in de basis de parkeernormen zoals beschreven in de nota *Beleidsregels parkeernormen 2015*¹. In de nota wordt beschreven dat de normen niet absoluut zijn en dat per bouwplan maatwerk en individuele beoordeling mogelijk zijn. Daarnaast zijn voor de categorie woningen een aantal aanpassingen op de normen gedaan zoals beschreven in de 1^e Wijziging Beleidsregels Parkeernormen Haarlem van 25 januari 2018 en in het getekend raadsbesluit van 31 januari 2019².

Uitwerking

De gemeente Haarlem hanteert de volgende parkeernormen:

- Verpleeg- en verzorgingshuizen: 0,3 per wooneenheid
- Verzorgd Wonen sociaal: 0,9 per wooneenheid;
- Verzorgd Wonen midden: 1,3 per wooneenheid;
- Restaurant: 3 per 100m² BVO (*i.p.v. 8 per 100m² BVO*);
- Kinderdagverblijf: 0,6 per arbeidsplaats;
- De ZOED: 1,5 per behandelkamer/3 per apotheek;
- Kantoren Sint Jacob: 1,0 per 100m² BVO.

Parkeerplaatsen woonconcepten

Wanneer de parkeerplaatsen voor de woonconcepten bij elkaar opgeteld worden, wordt het subtotaal voor de woonconcepten als weergegeven in tabel 2 (z.o.z.).

	Wooneenheden	Parkeernorm	Parkeerplaatsen
Beschermde Wonen	164	0,3	50
Verzorgd Wonen sociaal	30	0,9	27
Verzorgd Wonen middeldure huur	42	1,3	55
Kortdurend verblijf	20	0,3	6
Subtotaal			138

Tabel 2: subtotaal aantal parkeerplaatsen woonconcepten locatie Boerhaave

Maatschappelijke functies

Naast het realiseren van de bovengenoemde woonconcepten wordt een aantal maatschappelijke en ondersteunde functies ontwikkeld op de Boerhaavelocatie. Het programma bestaat uit horeca, een kinderdagverblijf, de kantoren van Sint Jacob en een ZOED³.

Parkeernorm restaurant (brasserie)

Voor het restaurant is gerekend met 3 parkeerplaatsen per 100 m² BVO i.p.v. 8 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Een lagere norm is te rechtvaardigen omdat in de norm ervan wordt uitgegaan dat 80% van de parkeerplaatsen wordt gebruikt door

¹ Nota Beleidsregels parkeernormen 2015, Gemeente Haarlem (opgenomen in de bijlage).

² Getekend raadsbesluit Aanpassen parkeernormen voor woningen op basis van reëel autobezit in Haarlem, 31 januari 2019 (opgenomen in de bijlage).

³ Zorgverleners Onder Een Dak.

bezoekers. In het geval van Boerhaave zullen Sint Jacob zelf en de bewoners van het Beschermd Wonen en Verzorgd Wonen de grootste gebruikers zijn van het restaurant. Daarbij geldt dat de bewoners van het Beschermd Wonen geen beschikking hebben over een eigen auto. Dit geldt ook voor de bezoekers van het bakkerijtje.

Voor het kinderdagverblijf geldt een parkeernorm per arbeidsplaats. Er wordt uitgegaan van 13 arbeidsplaatsen voor het kinderdagverblijf. De ZOED bestaat uit een apotheek, huisartsen en een fysiotherapie. De norm voor de huisartsen en fysiotherapie zijn bepaald op basis van het structuurontwerp. In het structuurontwerp zijn het aantal behandelkamers opgenomen zoals opgenomen in de tabel hieronder. Het aantal voor de apotheek is bepaald o.b.v. de CROW-norm. In de tabellen hieronder is voor de verschillende functies het aantal parkeerplaatsen uitgewerkt en is het totaal aantal parkeerplaatsen voor het totale programma weergegeven.

	Omvang m2 BVO	Parkeernorm	Parkeerplaatsen
Horeca	Ca. 400	3 per 100m2 BVO	12
Kinderdagverblijf	Ca. 600	0,6 per arbeidsplaats (13) excl. kiss and ride	8
Kantoren Sint Jacob	Ca. 1.100	1,0 per 100m BVO	11
De ZOED	Ca. 900		
Apotheek	1 apotheek	3 per apotheek ⁴	3
Huisartsen	7 behandelkamers	1,5 per behandelkamer	10,5
Fysiotherapie	3 behandelkamers	1,5 per behandelkamer	<u>4,5</u>
Totaal			18
Subtotaal maatschappelijke functies			49

Tabel 3: subtotaal parkeerplaatsen maatschappelijke functies en totaal

Totale parkeerbehoefte o.b.v. afzonderlijke functies

De totale parkeerbehoefte op basis van het programma is geraamd op 187 parkeerplaatsen.

Subtotaal woonconcepten			138
Subtotaal maatschappelijke functies			49
Totaal plan Boerhaave			187

Tabel 4: totale parkeerbehoefte

⁴ Gebaseerd op CROW-norm voor apotheek

Parkeerbehoefte o.b.v. parkeerbalans

Met een parkeerbalans wordt onderzocht of een gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen mogelijk is. Vaak blijkt dat het niet noodzakelijk is om in een gebied de som van de vraag naar parkeerplaatsen van de afzonderlijke functies aan te leggen. Het CROW levert een methode aan om op basis van aanwezigheidspercentages van verschillende weekdays en dagdelen de maatgevende periode te berekenen⁵ (zie figuur 1). Deze maatgevende periode houdt het dagdeel van de weekday in waarin de parkeerdruk het grootst is op basis van de aanwezigheidspercentages vermenigvuldigd met het maximaal aantal berekende parkeerplaatsen (per functie)⁶.

Tabel A11. Aanwezigheidspercentages

	Werkdag-				Koopavond ¹⁾	Zaterdag-		Zondag-
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	middag
Woningen bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	80%	70%
Kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	0%	5%	0%	0%	0%
Commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	0%	75%	0% ²⁾	0%	0%
Detailhandel	30%	60%	10%	0%	75%	100%	0% ³⁾	0% ⁴⁾
Grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	0%	80%	100%	0% ³⁾	0% ⁴⁾
Supermarkt	30%	60%	40%	0%	80%	100%	40%	0% ⁴⁾
Sportfuncties binnen	50%	50%	100%	0%	100%	100%	100%	75%
Sportfuncties buiten	25%	25%	50%	0%	50%	100%	25%	100%
Bioscoop/theater/podium/enzovoort	5%	25%	90%	0%	90%	40%	100%	40%
Sociaal medisch: arts/therapeut/consultatiebureau	100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%
Verpleeghuis/verzorgingstehuis	100%	100%	50%	25%	50%	100%	100%	100%
Ziekenhuis: patiënten inclusief bezoekers	60%	100%	60%	5%	60%	60%	60%	60%
Ziekenhuis medewerkers	75%	100%	40%	25%	40%	40%	40%	40%
Dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Avondonderwijs	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	0%

1) Indien sprake van een traditionele koopavond

2) Indien op zaterdag open: 100%

3) Indien 's avonds open: 70%

4) Indien koopzondag: 100%

Figuur 1: aanwezigheidspercentages parkeren CROW

⁵ CROW (2018). *Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkcijfers naar parkeernormen*. Ede: CROW.

⁶ Het percentage voor bezoekers voor het Verzorgd Wonen op zaterdagavond is op 100% gezet.

Berekening o.b.v. parkeerbalans

Uit deze berekening blijkt dat de ochtenden en middagen op doordeweekse dagen en de zaterdagavond de grootste parkeerdruk opleveren voor de Boerhaavelocatie. Echter, niet alle functies brengen op dit moment de maximaal aantal gerekende parkeerbehoefte met zich mee. Hierdoor ligt het aantal parkeerplaatsen met 130 parkeerplaatsen in de maatgevende periode lager dan het totaal van de afzonderlijke functies



Parkeren Boerhaave	Maximaal	Werkdag				Koopavond	Zaterdag		Zondag	
		ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	middag	
Verpleeghuis/verzorgingstehuis		100%	100%	50%	25%	50%	100%	100%	100%	Beschermd Wonen
<i>Woningen middensegment</i>										
-Woningen (bewoners 1,0)		50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	Verzorgd Wonen
-Woningen (aandeel bezoekers, 0,3)		10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%	Verzorgd Wonen
<i>Woningen sociaalsegment</i>										
-Woningen (bewoners 0,6)		50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	Verzorgd Wonen
-Woningen (aandeel bezoekers, 0,3)		10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%	Verzorgd Wonen
Detailhandel		30%	60%	10%	0%	75%	100%	0%	0%	Horeca
Commerciële dienstverlening		100%	100%	5%	0%	75%	0%	0%	0%	KDV
Kantoor/bedrijven		100%	100%	5%	0%	75%	0%	0%	0%	Kantoren
Sociaal medisch: arts/therapeut enz.		100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%	ZOED
Woonprogramma										
Beschermd Wonen	56	56	56	28	14	28	56	56	56	
VW midden bewoners	42	21	21	38	42	34	25	34	30	
VW midden bezoekers	13	1	3	10	0	9	8	13	9	
VW sociaal bewoners	18	9	9	16	18	14	11	14	13	
VW sociaal bezoekers	9	1	2	7	0	6	5	9	6	
Hartgebouw										
Brasserie	12	4	7	1	0	9	12	0	0	
KDV	8	8	8	0	0	6	0	0	0	
Kantoren	11	11	11	1	0	8	0	0	0	
ZOED										
Apotheek	3	3	2	0	0	0	0	0	0	
Fysiotherapie	5	5	3	0	0	0	0	0	0	
Huisarts	11	11	8	1	0	1	1	1	1	
Totaal	187	129	130	104	74	116	119	128	115	

Aanwezigheidspercentages gebaseerd op: CROW (2018). Toekomstbestendig parkeren. Van parkeercijfers naar parkeernormen. Ede: CROW.

Figuur 2: parkeerbalans o.b.v. aanwezigheidspercentages

Conclusie

Op basis van een parkeerbalans met gecombineerd gebruik kan het aantal parkeerplaatsen worden teruggebracht in het plangebied naar 130 parkeerplaatsen i.p.v. 187. Uitgangspunt voor het ontwerp is 130 parkeerplaatsen, zie onderstaande overzicht.

	Parkeerplaatsen
Parkeerbehoefte o.b.v. afzonderlijke norm	187
Parkeerbehoefte o.b.v. parkeerbalans	130
Uitgangspunt voor het ontwerp plangebied	130

Tabel 5: overzicht parkeerbehoefte en uitgangspunt ontwerp

Bijlage: parkeernormen

	centrum	schil	Rest bebouwde kom	Aandeel bezoekers	opmerkingen
woning duur	1,2	1,5	1,7	0,3 pp per woning	
woning midden	1,2	1,4	1,6	0,3 pp per woning	
woning goedkoop	1,2	1,2	1,3	0,3 pp per woning	
serviceflat/aan-leunwoning	0,3	0,3	0,3	0,3 pp per woning	Per woning (zelfst. won. met beperkte zorgvoorz.)
kamerverhuur	0,2	0,2	0,2	0,2 pp per woning	
binnenstedelijke/hoofdwinkelgebieden	2,5	-	-	85%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 40 m2 bvo
stadsdeelcentra	-	2,8	3,0	85%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 40 m2 bvo
wijk-, buurt-, dorpscentrum	2,5	2,5	2,5	85%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 40 m2 bvo
grootsch. detailhandel	-	4,5	5,5	85%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 40 m2 bvo
(week)markt	2,5	2,5	2,5	85%	Zie NB1
kantoren met baliefunctie	1,5	2,0	2,5	20%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo
kantoren zonder baliefunctie	0,8	1,0	1,2	5%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo
arbeidsextensief, bezoekersextensief bedrijf	0,2	0,3	0,6	5%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo en zie NB2
arbeidsintensief, bezoekersextensief bedrijf	0,7	1,2	2,0	5%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo en zie NB3
arbeidsextensief, bezoekersintensief bedrijf	0,4	0,6	1,0	35%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo en zie NB4
bedrijfsverzamelgebouw	0,8	0,8	0,8	10%	Per 100 m2 bvo; 1 arb. pl. = 25-35 m2 bvo
café, bar, disco, cafeteria	4,0	4,0	5,0	90%	Per 100 m2 bvo
Restaurant	8,0	8,0	12,0	80%	Per 100 m2 bvo
museum/bibliotheek	0,3	0,5	0,9	95%	Per 100 m2 bvo
bioscoop, theater, schouwburg	0,1	0,1	0,2		Per zitplaats
sporthal (binnen)	1,5	1,7	2,0	95%	Per 100 m2 bvo en zie NB 5
sportveld (buiten)	13,0	13,0	13,0	95%	Per ha. netto terrein
dansstudio/sportschool	2,0	2,0	3,0	95%	Per 100 m2 bvo
squashbanen	1,0	1,0	1,0	90%	Per baan
tennisbanen	2,0	2,0	2,0	90%	Per baan
golfbaan	-	-	6,0	95%	Per hole
bowlingbaan/biljartzaal	1,5	1,5	1,5	95%	Per baan/tafel
stadion	0,04	0,04	0,04	99%	Per zitplaats
evenementenhal, beurs- of congresgebouw	3,0	4,0	5,0	99%	Per 100 m2 bvo
zwembad	7,0	8,0	9,0	90%	Per 100 m2 opp. bassin
thema-/pretpark	4,0	4,0	4,0	99%	Per ha. netto terrein
overdekte speeltuin/-hal	3,0	3,0	3,0	90%	Per 100 m2 bvo
manege	-	-	0,3	90%	Per box
cult. centr., wijkgeb.	1,0	1,0	1,0	90%	Per 100 m2 bvo
ziekenhuis	1,5	1,5	1,5		Per bed
verpleeg-	0,5	0,5	0,5	60%	Per wooneenheid

	centrum	schil	Rest bebouwde kom	Aandeel bezoekers	opmerkingen
/verzorgingstehuis					
arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut	1,5	1,5	1,5	65%	Per behandelkr. en zie NB 6
WO/HBO, dag	20,0	20,0	20,0		Per collegezaal en zie NB7
MBO (ROC)/WO/HBO, dag	5,0	5,0	5,0		Per leslokaal en zie NB8
VWO/HAVO/Vbo, dag	0,5	0,5	0,5		Per leslokaal en zie NB9
avondonderwijs	0,5	0,5	0,5		Per student
basisonderwijs	0,5	0,5	0,5		Per leslokaal en zie NB10
crèche, peuterspeelzaal, kdv	0,6	0,6	0,6		Per arb.pl en zie NB11
hotel	0,5	0,5	0,5		Per kamer
volkstuin	-	-	0,3		Per perceel
religiegeb.	0,1	0,1	0,1		Per zitplaats
begr.pl., crematorium	15,0	15,0	15,0		

1e Wijziging Beleidsregels Parkeernormen Haarlem

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. De categorie 'sociale huurwoning' toe te voegen aan de beleidsregels parkeernormen;
2. De parkeernorm voor sociale huurwoning vast te zetten op 0,9 parkeerplaats per woning in het centrum, de schil en rest bebouwde kom.

Haarlem, 25 januari 2018

de griffier,

de voorzitter,

Bijlage: aangepaste parkeernormen voor woningbouw

	onderwerp een sterke relatie heeft met het dossier parkeren waarover de commissie beheer het woord voert.
Relevante eerdere besluiten	Beleidsregels Parkeernormen 2015 (B&W, 3 februari 2015, BBV nr. 2015/14806) Woonvisie Haarlem 2017-2021 Doorbouwen aan een (t)huis (raad, 16 maart 2017, BBV nr. 2017/47534) Opinienota Parkeren bij nieuwbouw (commissie ontwikkeling, 21 september 2017, BBV nr. 2017/27203) Raadsstuk verlagen parkeernorm voor de categorie sociale huurwoningen (raad, 25 januari 2018, BBV nr. 2017/486641)
Besluit College d.d. 18 december 2018	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. <u>31 JAN 2019</u> (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: <ol style="list-style-type: none">1. De parkeernormen voor de categorie woningen uit de Beleidsregels Parkeernormen (2015) als volgt aan te passen:<ol style="list-style-type: none">a. Centrum gebied, midden: van 1,2 naar 0,9b. Centrum gebied, goedkoop: van 1,2 naar 0,6c. Centrum gebied, sociale huur: van 0,9 naar 0,6d. Schil/overloop, midden: van 1,4 naar 1,3e. Schil/overloop, goedkoop: van 1,2 naar 1,0f. Rest bebouwde kom, midden: van 1,6 naar 1,5g. Rest bebouwde kom, goedkoop: van 1,3 naar 0,8h. Rest bebouwde kom, sociale huur: van 0,9 naar 0,8 de griffier, de voorzitter,

1e Wijziging Beleidsregels Parkeernormen Haarlem

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. De categorie 'sociale huurwoning' toe te voegen aan de beleidsregels parkeernormen;
2. De parkeernorm voor sociale huurwoning vast te zetten op 0,9 parkeerplaats per woning in het centrum, de schil en rest bebouwde kom.

Haarlem, 25 januari 2018

de griffier,

de voorzitter,

Bijlage: aangepaste parkeernormen voor woningbouw

	onderwerp een sterke relatie heeft met het dossier parkeren waarover de commissie beheer het woord voert.
Relevante eerdere besluiten	Beleidsregels Parkeernormen 2015 (B&W, 3 februari 2015, BBV nr. 2015/14806) Woonvisie Haarlem 2017-2021 Doorbouwen aan een (t)huis (raad, 16 maart 2017, BBV nr. 2017/47534) Opinienota Parkeren bij nieuwbouw (commissie ontwikkeling, 21 september 2017, BBV nr. 2017/27203) Raadsstuk verlagen parkeernorm voor de categorie sociale huurwoningen (raad, 25 januari 2018, BBV nr. 2017/486641)
Besluit College d.d. 18 december 2018	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. 31 JAN 2019 (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. De parkeernormen voor de categorie woningen uit de Beleidsregels Parkeernormen (2015) als volgt aan te passen: a. Centrum gebied, midden: van 1,2 naar 0,9 b. Centrum gebied, goedkoop: van 1,2 naar 0,6 c. Centrum gebied, sociale huur: van 0,9 naar 0,6 d. Schil/overloop, midden: van 1,4 naar 1,3 e. Schil/overloop, goedkoop: van 1,2 naar 1,0 f. Rest bebouwde kom, midden: van 1,6 naar 1,5 g. Rest bebouwde kom, goedkoop: van 1,3 naar 0,8 h. Rest bebouwde kom, sociale huur: van 0,9 naar 0,8 de griffier, de voorzitter,

Kennisgeving gesloten anterieure overeenkomst voor het perceel XXX te Haarlem.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wro alsmede 6.2.12. Bro delen Burgemeester en wethouders mede dat zij op XXX een anterieure overeenkomst hebben gesloten voor het perceel ter plaatse van XXX, kadastraal bekend XXX.

De overeenkomst betreft de realisatie van een bouwplan te weten xxx.

De gemeente faciliteert het bouwplan middels een nieuw vast te stellen bestemmingsplan genaamd XXX als bedoeld in ...

De overeenkomst met bijlagen is te raadplegen op de website www.haarlem.nl / Bestuur / Documenten.

Met ingang van XXX a.s. ligt een overzicht met de zakelijke inhoud van de overeenkomst gedurende zes weken voor een ieder ter inzage bij de afdeling Dienstverlening Zijlsingel 1.

Over de overeenkomst kunnen geen zienswijzen worden ingediend.

 **Notitie**

Datum: 11 augustus 2020
Onderwerp: Toewijzingsbeleid t.b.v. Verzorgd Wonen
Van: Claudine Meijer
Aan: Gemeente Haarlem
Pagina: 1 van 1

Als voorwaarde bij de verkoop van woningen Verzorgd Wonen zal gesteld worden dat Sint Jacob de toewijzing van al deze woningen organiseert, dan wel in ieder geval bepaalt of een huurder van een zorgwoning voldoet aan de criteria van toewijzing. Dit geldt voor zowel de woningen in de sociale huur als in de middeldure huur. De daadwerkelijke verhuur zal door de woningcorporatie, respectievelijk de belegger geschieden.

Sint Jacob streeft een mix in bewoners na bestaande uit 50% woningen voor zorgbehoevende huurders en 50% van de woningen voor niet- of licht zorgbehoevende huurders. Op deze manier wordt het mogelijk dat mensen voor elkaar zorgen en draagt het bij aan onze visie 'Samen meer waard'. Wij streven naar evenwicht in hulpbehoevend zijn enerzijds en in staat zijn om hulp te geven anderzijds. Dit geldt voor zowel de sociaal segment woningen als de midden segment woningen. Door de diversiteit aan bewoners en functies draagt het bij aan de leefbaarheid in de wijk en verbinding met de huidige bewoners.

Met de woningcorporatie en belegger wordt afgesproken dat deze 50% van de woningen voor niet-zorgbehoevend alleen toegewezen worden aan huurders van 70 jaar en ouder.

Sint Jacob zal bij de toewijzing van de zorgwoningen voor mensen met een (zwaardere) zorgvraag gebruik maken van een staffel. Hoe hoger de zorgvraag van de potentiële huurder, hoe meer kans deze maakt op een woning Verzorgd Wonen.

De staffel ziet er als volgt uit:

1. WLZ-indicatie V&V, zorgprofiel 4 t/m 6, waarbij huurders met een hogere zorgzwaarte voorgaan op cliënten met een lagere zorgzwaarte en waarbij huurders met een hogere leeftijd voorgaan op huurders met een jongere leeftijd.
2. Huurders met een zorgvraag geïndiceerd door de wijkverpleegkundige met een somatische/psychogeriatrische grondslag (financiering via ZVW / PGB) waarbij huurders met een hogere leeftijd voorgaan op huurders met een jongere leeftijd.
3. Huurders met de WMO-indicatie BG of vergelijkbaar, die verleend kan worden door Sint Jacob waarbij huurders met een hogere leeftijd voorgaan op huurders met een jongere leeftijd.
4. Huurders van 70 jaar of ouder met een indicatie voor huishoudelijke zorg.
5. Huurders van 70 jaar of ouder zonder een indicatie of actuele zorgvraag of vraag naar huishoudelijke dienstverlening.