

3. Fasen in het planproces

3.1 Stedenbouwkundige fase

In de stedenbouwkundige fase wordt de planvorming geconcretiseerd in een aantal plannen, zodanig dat duidelijk is wat de fysieke invloed is van de planvorming op de omgeving.

Input

- procesbeschrijving en PvE OR
- Masterplan Ede Oost / Spoorzone
- Maaiveldhoogtes (omgeving)
- Groeninventarisatie
- Watertoets
- Voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig plan
- Saneringsbeschikking
- Aanvullend bodemonderzoek

Output

De volgende plannen worden opgesteld:

- Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsvisie
 - Situatietekening
 - Hoofdontsluiting inclusief aansluitende wegen
 - Verkaveling (globaal per veld)
 - Locatie van voorzieningen
 - Begrenzing van paden en wegen
 - Begrenzing van inrichting water, groen, parkeren en spelen
 - Situering van boomvakken en laanbeplanting
 - Te behouden waardevol groen
 - Maaiveldhoogtes
 - Kabel en leidingstroken
 - Profielen inclusief overgang privé – openbaar en ondergrondse infra
 - Parkeernorm en parkeerbalans
 - Beeldkarakteristieken per veld
 - Inrichtingsprincipes
 - Profielen (inclusief kwaliteit van het materiaalgebruik van de verharding)
 - Beplantingstypologieën
 - Inrichtingskarakteristieken van de pleinen/parken
 - Familie van inrichtingsmaterialen
- aangepast saneringsplan

Straatpeil

De Grondbank dient een voorstel voor de hoogteligging van de toekomstige openbare ruimte ter toetsing en acceptatie in bij de gemeente. De gemeente zal dit voorstel beoordelen vanuit de relaties met het omliggende gebied, aansluiting van openbare voorzieningen, waterhuishouding, en drooglegging. Het door de gemeente getoetste en geaccepteerde voorstel voor de hoogteligging van de toekomstige openbare ruimte vormt de basis voor de adviezen van de afdeling vergunningen m.b.t. het bouwpeil van de te realiseren woningen. Het advies over de te realiseren bouwpeilen zal schriftelijk aan de Grondbank kenbaar gemaakt worden.

3.2 Inrichtingsfase

In deze fase dient de planvorming geconcretiseerd te worden in een aantal plannen, zodanig dat het ontwerp voor het bevoegd gezag c.q. gebruikers van de openbare ruimte kan worden getoetst of de planvorming voor het gebied voldoet aan de voor het bevoegd gezag c.q. gebruikers van de openbare ruimte geldende eisen.

Input

- Vastgesteld Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitvisie
- Vastgesteld Gewijzigd Saneringsplan
- Procesbeschrijving OR

Output

- Verkavelingplan (per fase):
 - o Begrenzing van paden en wegen
 - o de ligging en het aantal van de parkeerplaatsen
 - o de begrenzing van de bouwkavels
 - o Aantal en soort vastgoedobjecten
 - o begrenzing van de groenvoorzieningen, speelplekken en waterpartijen
 - o de situering en omvang van de laanbeplanting, bomen en boomvakken
 - o de situering van de riolering
- beeldkwaliteitplan (per fase)
 - openbare ruimte
 - o Dwars en langsprofielen
 - o kwaliteit en kleur van het materiaal in straten en wegen
 - o families straatmeubilair
 - o families verlichtingsarmaturen
 - o Beplantingskleuze (soort en ordegrrootte)
 - opstallen
 - o Architectuurbeelden
 - o Verbijzonderingen
 - o Erfafscheidingen

- Architectenverdeling
- Inrichtingsplan OR (per fase):
 - Plankaart
 - Dwarsprofielen
 - Inrichting wegen, pleinen en trottoirs
 - fiets- en wandelroutes
 - inritten (DO)
 - situering en omvang laanbeplanting en bomen
 - Inrichtingsdetails
 - Beplantingskeuze
 - Inrichting pleinen en parken
 - verlichtingsarmaturen
 - Materiaalgebruik
 - openbaar groen
 - speelplekken
 - straatmeubilair (DO)
 - brandkranen en voorzieningen voor verkeersgeleiding
 - rijcurves
 - situering (ondergrondse) afvalcontainers
 - hoogtemaatvoeringsplan
 - Technisch matenplan
 - Waterhuishoudingsplan
 - Rioleringsplan
 - Verlichtingsplan incl Berekeningen
 - Verhardingsadvies
 - Tracétekening K/L

Matenplan

Het matenplan vormt de meetkundige grondslag voor de inrichting van het plangebied. De digitale gronduitgiftekaart/ matenplan wordt overlegd met de gemeente. Na toetsing door de gemeente een vaststelling in de projectgroep vormt dit document de basis voor de verdere realisatie in de vorm van het bouwrijpplan en woonrijpplan. Het vastgestelde digitale matenplan wordt vervolgens door de afdeling landmeten van de gemeente ingepast in de meetkundige grondslag voor het gebied.

De onderlegger voor het VO-bouwplan dient de uitgiftekaart/ matenplan te zijn. Alvorens een bouwvergunning ingediend wordt zal de uitgiftekaart/matenplan getoetst moeten zijn door de gemeente.

3.3 Besteksfase

Doel van de besteksfase is te komen tot uitvoeringsdocumenten voor de bouw- en woonrijpfase en groeninrichting, waarin eenduidig staat beschreven hoe de openbare ruimte dient te worden ingericht, welke materialen hiervoor dienen te worden gebruikt en wat de hoeveelheden zijn van de te verbruiken materialen. De gemeente is binnen het uitvoeringscontract geen partij met dien verstande dat gedurende de uitvoeringsfase de gemeente, na melding bij de Grondbank, de vrijheid van keuring krijgt binnen de in de procesbeschrijving gestelde voorwaarden.

De beschrijving van het uitvoeringsdocument dient zo opgesteld te zijn dat inzicht wordt verkregen in:

- Controleerbaar door de gemeente aan de randvoorwaarden en eisen die in deze procesbeschrijving zijn gesteld;
- Opgezet in uit te voeren onderdelen waarin de begrippen en aanduidingen alsmede de basiseisen voor uitvoering, kwaliteitseisen aan werk in overeenstemming zijn met de beschrijving van de RAW systematiek

Eerst na een toets van de gemeente op het uitvoeringsdocument kan de uitvoering worden gestart.

Input

- procesbeschrijving en PvE OR
- vastgesteld stedenbouwkundig plan
- vastgesteld Verkavelingplan
- vastgesteld Inrichtingsplan
- vastgesteld Beeldkwaliteitplan
- vastgesteld matenplan

Output

- bouwrijpplan
- woonrijpplan
 - situatietekening
 - dwarsprofielen
 - ondergrondse infra
 - nadere detaillering
 - tijdelijke verkeersmaatregelen
- bestek
 - uitvoeringsplan
 - open posten bestek bouwrijpplan
 - open posten bestek woonrijpplan

Kwaliteitsplan

Op basis van het uitvoeringscontract dient door de Grondbank een kwaliteitsplan te worden opgesteld. In het kwaliteitsplan dienen de uit te voeren keuringen door de Grondbank te worden aangegeven.

Minimaal wordt verlangd:

- Controle op te overleggen gegevens van onderdelen die door de gemeente uiteindelijk in beheer worden genomen;
- Controle op te verstrekken gegevens van in het uitvoeringsdocument opgenomen onderdelen/werkzaamheden als verwoord en gesteld in de Standaard RAW bepalingen;
- Keuringsresultaten van verwerkte bouwstoffen als verwoord en gesteld in de Standaard RAW bepalingen
- Uitslagen van te verrichten metingen als verwoord en gesteld in de Standaard RAW bepalingen

Op basis van het kwaliteitsplan stellen de gemeente en de Grondbank een aantal controlepunten vast, waarbij gemeente wordt betrokken in de acceptatie in het werk. Het betreft hier essentiële onderdelen waar, na uitvoering van vervolgwerkzaamheden, een onomkeerbare situatie wordt verkregen. Ter oriëntatie van onomkeerbare momenten dient te worden gedacht aan de navolgende momenten:

- Na uitzetten assen van wegen;
- Na aanbrengen diepdrainage;
- Na aanbrengen grondverbetering rioolsleuven;
- Na aanbrengen rioleringsstelsel;
- Na aanbrengen funderingsconstructies.

3.4 Realisatiefase

Doel van deze fase is het realiseren van het openbare gebied volgens het uitvoeringsdocument en de schriftelijke vastlegging van het uitgevoerde. In de uitvoeringsperiode realiseert de Grondbank het openbare gebied ofwel laat zij deze realiseren conform het uitvoeringsdocument. In deze situatie is de grondbank er voor verantwoordelijk dat de situatie van de inrichting van de openbare ruimte (woonrijp maken) direct na gereed komen hiervan en na oplevering van de laatste woning schriftelijk wordt vastgelegd in een proces verbaal van opname en overdracht tussen de aannemer, de Grondbank en de gemeente. Dit proces verbaal moet qua moment van opstellen en moment van opname goedkeuring verkrijgen van de gemeente.

Bij de eindopname van het proces verbaal wordt tevens het overdrachtsdocument vastgesteld. Bij goedkeuring van de eindopname en het overdrachtsdocument vindt tevens de overdracht van de openbare ruimte naar de gemeente plaats.

Input

- procesbeschrijving en PvE OR
- vastgesteld stedenbouwkundig plan
- vastgesteld Verkavelingplan

- vastgesteld Inrichtingsplan
- vastgesteld Beeldkwaliteitplan
- vastgesteld (geaccepteerd) bouwrijp en woonrijp plan
- kwaliteitsplan

Output

- Proces verbaal van oplevering en overdracht openbare ruimte
- Eindopname
 - revisiegegevens riolering (inclusief incl. infiltratievoorzieningen, water en drainage), uitleggers, controleputten, mantelbuizen en kabels&leidingen die straks door gemeente worden overgenomen volgens termijnen WION (XY coördinaten) en alle plusinformatie (BOB, materiaal, diameters) (analoog en digitaal DWG of DGN formaat aanleveren)
 - video/dvd-inspectie riolering;
 - revisietekening openbare verlichting
 - keuringsrapporten;
 - inspectiegegevens
 - inmeting gebiedsdeel
- Overdrachtsdocument
- Beheerplan (op te stellen door de gemeente)
- Overdrachtsdocument
- Afspraken met belanghebbenden
- Overdrachtsafspraken

Gefaseerde oplevering en overdracht

Indien de bouwlocatie gefaseerd wordt aangelegd, dan kan de vastlegging ook gefaseerd plaatsvinden. Hierbij geldt als uitgangspunt dat

- Oplevering en overdracht vinden plaats per Deelgebied. Partijen zijn bij ondertekening van de overeenkomst de deelgebieden voor oplevering en overdracht overeengekomen. Met instemming van beide partijen kunnen deze deelgebieden worden aangepast.
- in het betreffende Deelgebied geen bouwverkeer mag komen in verband met het voorkomen van verkeersschade.
- Bij voorkeur wordt zowel de infra als het groen in één keer overgedragen (per afgerond deel) maar indien het groen in verband met het plantseizoen niet gelijktijdig gereed is kan, in gezamenlijk overleg, besloten worden de overdracht in twee stappen te doen.
- de Grondbank zich in spant om het Openbaar Gebied (binnen een deelgebied of de betreffende deelgebieden) conform Planning gelijktijdig met de laatste oplevering van een Vastgoedproject binnen het betreffende Deelgebied of de betreffende Deelgebieden gereed te hebben.

Procedure

De overdracht begint feitelijk bij de diverse toetsmomenten op de ontwerpproducten en de daaropvolgende vaststelling door de gemeente en projectgroep. Dat is de basis voor hetgeen uitgevoerd wordt.

Na uitvoering (woonrijp) zullen de volgende stappen genomen worden:

- gereedmelding van het deelgebied;
- Proces verbaal van oplevering en overdracht openbaar gebied door aannemer, grondbank en gemeente;
- herstelperiode aannemer voor de verbeter en aanpassingspunten;
- controle op verbeteringen en aanpassingen door de grondbank en de gemeente;
- eindopname door aannemer, grondbank en gemeente;
- start van de onderhoudstermijn van de aannemer en overdracht van het gebiedsdeel van de grondbank aan de gemeente.

Geo informatie

Uitzettingen en inmetingen binnen het plangebied moet geschieden vanuit een door de Grondbank aan te leggen meetkundige grondslag (Matenplan). De kwaliteit en de aansluitingen van deze grondslag aan de reeds aanwezige gemeentelijke grondslag behoeft de toetsing en acceptatie van de gemeente.

De coördinaten van alle bouwwerken binnen het plan worden aan de afdeling Vergunningen van de Gemeente Ede ter beschikking gesteld om de toetsing van het bestemmingsplan te kunnen uitvoeren. De uitzetting van bouwblokken in de bouwkeuzes geschiedt door en onder verantwoordelijkheid van de Grondbank.

Openbare weg

Tijdens de realisatiefase (bouw- en woonrijp maken) is de Grondbank verantwoordelijk voor de aanleg, het beheer en onderhoud van de wegen in het plangebied. Het te ontwikkelen gebied dient onttrokken te zijn van de openbaarheid. Hiertoe wordt het gebied afgesloten van het openbare gebied. Bij de toegangen, dienen borden met het opschrift "Verboden toegang" te worden geplaatst. Bij overdracht van de openbare ruimte per deelgebied naar de gemeente moet duidelijk herkenbaar zijn wat openbaar is en wat niet.

De gemeente en Grondbank stellen in overleg de route van het bouwverkeer over de bestaande wegen vast. Hierbij wordt o.a. gelet op (kinder)veiligheid, aanliggende bebouwing, kwaliteit van de bestrating en overlast.

De openbare weg mag door aan- en afvoer ten behoeve van de bouw en door de bouwactiviteiten zelf niet verontreinigd raken.

Verharding

De Grondbank is verantwoordelijk voor de aanleg en het onderhoud van de bouwstraat en voor de aanleg en onderhoud van de definitieve bestrating tot en met de overdracht/acceptatie van de openbare ruimte aan/door de gemeente.

Controle uitvoering

Controle van de uitvoering vindt door de gemeente Ede op drie manieren plaats:

1. Door toetsing van de door de Grondbank aangeleverde stukken conform het gestelde in de procesbeschrijving;
2. Door controle op de stoppunten die volgen uit het kwaliteitsplan;
3. Door steekproefsgewijze controle 'in het werk' van uit te voeren onderdelen c.q. door nauwkeurige inhoudelijke controle van de door de Grondbank aangeleverde processtukken.

3.5 Onderhoud en beheerfase

Doel van de onderhoudsfase is het in stand houden van de kwaliteit van de openbare inrichting na afronding van de uitvoering voor een zodanige periode dat verborgen gebreken die zich binnen deze periode manifesteren worden aangepast of gerepareerd.

De Grondbank is als contractpartner van de gemeente en opdrachtgever van het werk verantwoordelijk voor de naar vorenkomende gebreken door onvoldoende werk van de aannemer. De Grondbank garandeert dat het gebied gedurende de onderhoudsperiode blijft voldoet aan de kwaliteitseisen van de Procesbeschrijving. Indien de Grondbank in gebreke blijft zal de gemeente tot herstel overgaan op kosten van de Grondbank.

De onderhoudsperiode gaat in op het moment dat:

- de gemeente, de Grondbank en de aannemer het proces verbaal van opname en overdracht hebben ondertekend
- de gemeente de eindopname uit het proces verbaal van opname en het overdrachtsdocument heeft geaccepteerd
- de openbare ruimte is overgedragen naar de gemeente

Voor de onderhoudsperiode gelden de eisen en uitgangspunten zoals beschreven in deze Procesbeschrijving en de eisen en uitgangspunten zoals beschreven in de in deze rapporten aangehaalde overige documenten.

Onderhoudsperiode

De onderhoudsperiode duurt:

- voor Riolerings/ ondergrondse infra: 6 maanden.
- voor Wegen: 6 maanden.
- voor de Openbare ruimte: 6 maanden

- voor Groen: 3 jaar

De controle van de onderhoudsfase vindt plaats door de gemeente. Eén maand voor het einde van de onderhoudsperiode vindt een eindinspectie van de openbare ruimte plaats. Hierbij zijn vertegenwoordigd de gemeente en de Grondbank. De gemeente beoordeelt hierbij of de openbare ruimte en de openbare voorzieningen voldoen aan de in dit Procesbeschrijving gestelde eisen, de goedgekeurde uitvoeringsdocumenten en aan de tussen de partijen gemaakte afspraken. Ook wordt gecontroleerd of het over te dragen in goede staat van onderhoud verkeert. Bij deze inspectie geeft de gemeente aan op welke punten zij verbetering of vervanging verlangt, alvorens zij tot acceptatie van de onderhoudsfase van de openbare ruimte en de openbare voorzieningen over wil gaan. De hieruit voortvloeiende herstel- en vervangingswerkzaamheden worden binnen één maand na de eindinspectie en in overleg met de gemeente uitgevoerd.

Acceptatie van de onderhoudsfase vindt plaats wanneer de herstel- en vervangingswerkzaamheden zijn uitgevoerd en door de gemeente schriftelijk zijn goedgekeurd.

Kosten onderhoud

De Grondbank vergoed alle kosten die gemoeid zijn met het onderhoud, het herstel en de vervangingswerkzaamheden tijdens de onderhoudsperiode met uitzondering van de kosten van het onderhoud van het groen na het eerste jaar. Voor in te boeten plantmateriaal geldt geen verlengde onderhoudsperiode. Wel wordt de gemeente betrokken in de keuring van het in te boeten plantmateriaal.

Openbare weg

Tijdens de onderhoud- en beheerfase is de gemeente verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de aan de openbaarheid opengestelde wegen in het plangebied.

Input

- Proces verbaal van opname en overdracht;
- Beheerplan
- Overdrachtsdocument
- Afspraken met belanghebbenden
- Overdrachtsafspraken

Output

- acceptatie van de herstel en vervangingswerkzaamheden door de gemeente.

Geo informatie

Na de realisatie van het plan "ENKA-terrein" en direct vóór de overdracht van het openbare gebied aan de Gemeente Ede moet door de Grondbank een complete meting van het plangebied (openbaar

terrein) worden uitgevoerd, ter completering van het digitale topografische basisbestand van de Gemeente Ede. De meting betreft zowel de bovengrondse- als de ondergrondse infrastructuur. De meting moet worden uitgevoerd vanuit de door de Gemeente Ede goedgekeurde meetkundige grondslag.