

PROTOCOL ONTWERP en OVERDRACHT OPENBARE RUIMTE

Project: Cruquiusterrein - Wickevoort, Haarlemmermeer

Datum: 15 augustus 2024

Status: Definitief

1.1 Inleiding

Dit opleverprotocol van de openbare ruimte is een bijlage in het kader van de samenwerkingsovereenkomst (hierna SOK) tussen AM b.v. (hierna de Ontwikkelaar) en de gemeente Haarlemmermeer voor de ontwikkeling van het Cruquiusterrein. Realisatie en oplevering van de Openbare Ruimte zal moeten plaatsvinden overeenkomstig het krachtens artikel 5 (SOK) vast te stellen Definitief Ontwerp Openbare Ruimte en krachtens artikel 6 op te stellen Bestek BRM/WRM, respectievelijk de Oplevering zal plaatsvinden overeenkomstig het Overdrachtsprotocol Openbare Buitenruimte (OPOB). Dit document is een afgeleide van het OPOB en de SOK en moet worden gezien als een procesbeschrijving van de realisatiefase en de oplevering van de openbare ruimte (hierna procesbeschrijving).

1.2 Doel van deze procesbeschrijving

Voorop staat dat de ontwikkeling van het Cruquiusterrein een private ontwikkeling is. Dit betekent dat de Ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de locatieontwikkeling tot het moment waarop de openbare ruimte wordt overgedragen aan de gemeente Haarlemmermeer. De regierol van het ontwikkelproces ligt, afgezien van de formele communicatie en het bestemmingsplan bij de Ontwikkelaar.

Binnen een door partijen vastgestelde kaders zal de gemeente toetsen of de uitvoering en realisatie van het bouw- en woonrijp maken van het Cruquiusterrein conform de gemaakte afspraken wordt uitgevoerd. De gemeente zal de openbare ruimte gefaseerd overnemen als deze aan de gestelde kaders voldoet.

Partijen vinden het van belang om goede afspraken te maken op welke wijze de voortgang van de werkzaamheden kan worden bewaakt en op welke momenten de verschillende op te stellen producten worden getoetst door de gemeente. In dit document worden deze afspraken vastgelegd en worden de producten en toetsmomenten beschreven.

Het doel van dit document is vast te leggen wat de gezamenlijk vast te stellen producten en resultaten zijn en aan te geven wat de rol van partijen is om tot deze resultaten te komen. Door duidelijk vast te leggen wie wat doet worden de kennis en ervaring van de partijen optimaal ingezet en wordt overlapping van werkzaamheden voorkomen.

Een tweede, meer afgeleide deel van de procesbeschrijving is gelegen in de publiekrechtelijke taak van de gemeente. De gemeente neemt te zijner tijd niet zozeer een verzameling buizen, asfalt en klinkers over, maar een aantal werkende systemen waarvoor zij verantwoordelijk wordt als beheerder. Om het functioneren van deze systemen te kunnen doorgronden is het daarom noodzakelijk dat alle ontwerpstappen voor de gemeente inzichtelijk zijn en als toekomstig beheerder worden getoetst. Dit document beschrijft nauwkeurig hoe deze toetsing en acceptatie van de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke rol wordt ingevuld.

De procesbeschrijving is derhalve een bindend handvest voor zowel de ontwikkelaar als de gemeente om het ontwikkelproces inzichtelijk te begrijpen en te houden.

1.3 Fasering en Planning:

De ontwikkeling en realisatie van het totale project wordt uitgevoerd in deelplannen. Ontwikkeling en realisatie van deze deelplannen staan onder invloed van externe factoren zoals marktwerking en procedures ruimtelijke ordening. Fasering en planning kunnen hierdoor wijzigen. Ontwikkelaar zal hier tijdig over communiceren met de Gemeente.

1.4 Oplevering en overdracht:

Oplevering van de Openbare Ruimte (per Deelgebied), geschiedt eerst nadat:

- a. De Realisatie van de Bouwkavels en de Realisatie van de Openbare Ruimte (in dat Deelgebied) volledig en in zijn geheel heeft plaatsgevonden; en
- b. Het bouwverkeer geen gebruik meer maakt van de wegen die zijn gelegen in de Openbare Ruimte (van het betreffende Deelgebied); en
- c. De Openbare Ruimte (van het betreffende Deelgebied) over een zelfstandige ontsluiting op de hoofdinfrastructuur beschikt;

Men dient verstande dat de Realisatie van de Openbare Ruimte (per Deelgebied), zoveel mogelijk gelijk moet oplopen met de Realisatie van de ontwikkelingen die op grond van de Bouwplannen (in dat Deelgebied) mogelijk worden gemaakt.

1. Bij werken waar B&O (beheer en onderhoud) opdrachtgever voor is:

In dit geval hoeft geen volledige overdrachtsprocedure te worden gehanteerd. Overdracht zal plaatsvinden aan de hand van de volgende stappen:

- Uitvoering volgens bestek (afwijkingen worden vooraf gemeld en moeten worden goedgekeurd door de vakspecialist van de gemeente)
- Bij de gereedmelding worden de afwijkingen nogmaals gemeld. Tevens wordt hier de controle uitgevoerd op de revisiegegevens.
- Twee weken voor de oplevering plant de directievoerder IB een schouw samen met de toezichthouder B&O. Bij oplevering toont IB aan dat de restpunten verholpen zijn.
- De gereedmelding wordt digitaal verstuurd naar het CTO. De revisiegegevens van een gereedmelding worden door de indiener digitaal verstuurd naar het Geoloket (geoinfo@haarlemmermeer.nl). Dit wordt binnen twee maanden verwerkt in het beheersysteem.

2. Bij werken waar P&P of derden opdrachtgever zijn

Overdracht vindt plaats middels de volgende (formele) toetsprocedure:

- Uitvoering volgens bestek (afwijkingen worden vooraf gemeld en moeten worden goedgekeurd door de vakspecialist van de gemeente)
- Werk wordt bij overdracht geschouwd door de toezichthouder van B&O.
- Twee weken voor de oplevering plant de directievoerder IB een schouw samen met de toezichthouder B&O. Van de schouw wordt een restpuntenlijst opgesteld door het IB. Bij het proces verbaal van oplevering wordt aangegeven dat de restpunten verholpen zijn.
- Het proces-verbaal van overdracht wordt digitaal verstuurd naar het CTO.
- Toets door B&O wordt uitgevoerd op basis van DO, schouwrapport en overige relevante documenten.
- De overdracht wordt afgesloten met een door de teammanager vakdisciplines ondertekend toetsrapport en Proces-verbaal van overdracht met eventuele afspraken over restpunten.
- De doorlooptijd van een overdracht bedraagt bij B&O 2 x 10 dagen. De doorlooptijd van de gehele overdracht is ook afhankelijk van de tijd die de indiener nodig heeft tussen beide toetsrondes. Bij geen of te late reactie van een B&O vakspecialist is de betreffende B&O discipline automatisch akkoord met de overdracht om verdere vertraging te voorkomen.

Aanleveren revisiegegevens

- Het aanleveren van de revisiegegevens staat los van het in beheer nemen van/ overdracht van gereed gekomen werken. In het kader van de BGT-wet (maaiveld) en de WION (ondergronds) dienen de revisiegegevens wel zo snel mogelijk in het beheerssysteem van B&O verwerkt te zijn. De revisiegegevens worden direct na het gereedkomen van het werk (binnen 10 werkdagen) bij het Geoloket (geoinfo@haarlemmermeer.nl) aangeleverd. In principe zijn de gegevens verwerkt voordat het moment van overdracht plaatsvindt. Bij een complete overdracht geeft het CTO bij het Geoloket aan dat de beheerder in het systeem aangepast kan worden naar B&O.

Een overzicht van de stukken die bij overdracht van het openbare gebied aan de gemeente moeten worden overgedragen is toegevoegd als bijlage 1.

Bijlage 1 | Overdrachtsdossier

Als de openbare ruimte in eigendom en/of beheer komt bij de gemeente dienen voorafgaand aan de overdracht de volgende documenten digitaal verstrekt te worden:

- Proces-verbaal van oplevering;
- Proces-verbaal van overdracht;
- Ondertekend DO;
- Lijst met afwijkingen t.o.v. DO;
- Schouwrapport;
- Overzicht restpunten (optioneel)
- Beheerlastenraming (aangepast aan de aangelegde situatie);
- Eventueel instemming van bevoegd gezag met de uitgevoerde sanering/ BUS-melding

Daarnaast worden de volgende (revisie)gegevens aan de gemeente, het cluster Beheer & onderhoud aangeleverd:

Algemeen

- Overzicht van alle vergunning-plichtige bouwmaterialen met certificaten en hoeveelheden;
- Digitale (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat + PDF) aanlegtekening, met hierop aangegeven de wijzigingen t.o.v. het vastgestelde DO;
- Lijst met oppervlakten c.q. aantallen en gebruikte materialen (zie beheerlastenraming).

WON en BOT-gegevens

- De gegevens van het werk worden voorafgaand aan de overdracht verstrekt aan de gemeente in verband met de wettelijke registratieverplichting (WION). Voor de ondergrondse netwerken, zoals riolering, kabels en leidingen, geldt de eis, dat alle gegevens van de gewijzigde situatie binnen 30 dagen na uitvoering van deze werkzaamheden worden aangeleverd; Dit is onafhankelijk van het beheer overdracht moment;
- Indien van toepassing worden BGT-gegevens uiterlijk twee weken na oplevering van het werk aan de gemeente geleverd. Dit is onafhankelijk van het beheer overdracht moment.

Bodem:

- Instemming bevoegd gezag met eventuele sanering (kan ook BUS-melding zijn);

Groen:

- Digitale (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat + PDF) aanlegtekening, met hierop aangegeven de wijzigingen t.o.v. het vastgestelde DO: lijst met oppervlakten c.q. aantallen en gebruikte materialen (zie beheerlastenraming);
- Beplantingsplannen, waarop het toegepaste sortiment staat aangegeven. Plus bij verplanten of planten grote maten vermelding van afwijkende plantleeftijd; bemonstering van de aangebrachte bomengrond;
- Samenstelling en onderhoud halfverharding;

- Garantietermijnen (op bomen);
- Specifieke onderhoudsafspraken.

Kunstwerken Algemeen:

- Bestek (in pdf + aanlegtekening (digitaal in dgn-, dxf- of dwg-formaat + PDF) en geaccordeerde wijzigingen;
- Directieraming en inschrijfstaat van de aannemer;
- Grondonderzoeks- en sonderingsresultaten;
- Een digitale foto, type JPEG, van alle stop- en bijwoonmomenten, genoemd in het bestek.
- Vanuit elke hoofdwindrichting een digitale foto, type JPEG, 4 foto's in totaal dus;
- Garantieverklaringen conform RAW bepalingen en bouwstoffenbesluit;
- Constructietekeningen (digitaal in dgn-, dxf- of dwg-formaat), buigstaten en constructieberekeningen. Vermeld (indien er sprake is van een brug) tevens de verkeersklasse;
- Toelichting t.b.v. onderhoud zowel voor constructie deel als elektronische deel;
- Digitale kabeltekening (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat) van de revisiegegevens met daarop de ligging van de leidingen, pompen, kabels en de situering van de regelkast.

Kunstwerken Duikers:

- Bestek (in pdf) + aanlegtekeningen (digitaal dgn-, dxf- of dwg-formaat + PDF) en geaccordeerde wijzigingen;
- Directieraming en inschrijfstaat van de aannemer;
- Een digitale foto, type JPEG van elk uiteinde van de duiker-fabricaat;
- Garantieverklaringen conform RAW bepalingen bouwstoffenbesluit;
- De binnen onderkant buis (t.o.v. NAP).

Kunstwerken Fontein:

- Digitale kabeltekening (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat + pdf) van de revisiegegevens met daarop de ligging van de leidingen, pompen, kabels en de situering van de regelkast;
- Kopie van de installatieschemakaart;
- Gegevens onderwatersteiger(ligging);
- Werkingsprincipe;
- Elektrisch schema van de kast.

Kunstwerken Stuw:

De stuwen die onderdeel uitmaken van waterpartijen waarvan het beheer en onderhoud is of wordt overgedragen aan het Hoogheemraadschap van Rijnland gaan eveneens over in beheer en onderhoud naar deze instantie. Voor de stuwen waarvan de beheers- en onderhoudstaak bij de gemeente ligt worden de volgende aspecten van belang geacht:

- Digitale (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat) aanlegtekening, met hierop aangegeven de wijzigingen t.o.v. het vastgestelde DO;
- Type constructie;
- Fabricaat;
- Toegepaste materialen;
- Gegevens van de conservering;
- Alle andere aspecten die voor een Juiste invulling van de beheers- en onderhoudstaak van belang zijn.

Openbare verlichting

- Digitale kabeltekening (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat + PDF) welke de volgende gegevens bevat:
- De ligging van de hoofdkabels; (incl. lengteschema);
- Bij de hoofdkabels de vermelding van het type kabel, incl. het aantal aders; het jaar van aanleg; het nummer van de voedende meet- verdeelkast; het richting nummer van de voedende meet- en verdeelkast;
- De ligging en doorsnede van mantelbuizen en gestuurde boringen;
- Bij gestuurde boringen: lengteprofiel waarop de diepteligging straat aangegeven;
- De ligging van de aansluitkabel;

- De plaats van kabelmoffen en de soort mof (verbindings- verbindingsaftak-, dubbele aftakaardings- en eindmoffen;
- De plaats van de meet- en verdeelkasten;
- Bij de meet-verdeelkast de vermelding van het kastnummer; het kasttype;
- De plaats van de lichtmast;
- De plaats van aarding, met locatienummer;
- De meetstaten per aarding verwijzend naar het locatienummer;
- Indien van toepassing, de ligging van de niet verwijderde kabels, aangegeven met BB (Buiten Bedrijf);
- Keuringsrapporten van de NEN1010 en NEN3140.
- een Excel-spreadsheet, met per lichtmast de volgende gegevens:
 - Het nummer van de lichtmast;
 - Het type/leverancier lichtmast;
 - Het type/leverancier armatuur;
 - Het type lamp (bij LED lumenstroom);
 - Het type/leverancier kabelaanluitkastje;
 - De plaatsingsdatum van de lichtmast;
 - Bij toepassing CityTouch OLC barcode en plaatsingslocatie;
 - De lengte en doorsnede van aansluitkabel;
 - Het jaar van aanleg van de aansluitkabel;
 - Per aarding, de locatie van de aarding; de lengte van de aarde-elektrode; de datum van aanleg; de gemeten ohmse waarde.

de licht technische eindresultaten behorend bij het werk:

- Berekende waarden per profiel, met bijbehorende maximale lichtpuntafstand;
- Bij afwijkingen op het vastgestelde DO een aangepaste berekening (indien nodig, in overleg met beheer);

Bij het enkelvoudig vervangen van een mast of het vervangen van een armatuur kan worden volstaan met een schets op A5-formaat.

Openbare Verlichting Meetverdeelkasten

- Meetstaten van aarding van de schakel- en verdeelrichting;
- Gegevens over de stroomafname per fase per kabel;
- Hoofdkabelnet;
- Kopie van de installatie schemakaart;
- Verklaring van afwijkingen van locaties lichtmasten en hoofdkabelnet t.a.v. aanlegtekeningen (reden).

Riolering (*= aanvullende gegevens):

- Digitale leidingentekening (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat + PDF), welke de volgende gegevens bevat:
 - De plaats van inspectieputten, huisaansluitingsputten, drainageputten, inlaten en kolken;
 - Per put een uniek putnummer;
 - Hoogtegegevens t.o.v. NAP (m) van putbodems, B.O.B.'s en putdeksels;
 - Per streng materiaal, vorm, diameter, leidingtype;
 - Ligging uitleggers van inlaten, inspectieputten naar kolken, huisaansluitings- en drainageputten;
 - Indien van toepassing, de ligging van de putten, overstorten en leidingen welke verwijderd of dicht geschuimd zijn.
- Per inspectieput de volgende gegevens:
 - Uniek putnummer;
 - Breedte, lengte en hoogte (mm);
 - Hoogte putdeksel t.o.v. NAP (m);

- Vorm, materiaal, putdeksel en knooptype;
- Puttenstaat;
- Indien het een ovenstortput betreft:
 - Drempelbreedte (m)
 - Drempelhoogte t.o.v. NAP (m).
- Video inspectie, inclusief reiniging van het stelsel of opleveringsinspectie, volgens NEN 3399:2003, waarbij alle buizen met een diameter groter of gelijk aan 200 mm zijn geïnspecteerd. Het inspectierapport bestaat uit een rapportagemap, video in avi-formaat, digitale foto's in jpg-formaat en digitaal bestand in SUF-R|Bx opmaak. De inspectie dient maximaal 3 maanden voor de datum van overdracht gemaakt te zijn;

Riolering Gemaal (*= aanvullende gegevens):

- Offerte aanvraag met uitgangspunten;
- Offerte van de geselecteerde leverancier met bijlage;
- Tekeningen en bedrijfsvoorschriften, met minimaal:
 - elektronische gegevens van de besturingsinstallatie*;
 - Mechanische gegevens van het binnenwerk inclusief onderdelenlijst;
 - Tekeningsdwarsdoorsnede van de put met maatvoering van inlaatleidingen met B.O.B. en diameter, maatvoering van de doorvoer van de persleiding met diameter uitgaande leiding, detail van valbescherming en luik;
 - Grafieken van de pompen met het werkpunt bij enkelloop en indien van toepassing samenloop/injectie*;
- garantieverklaringen van pompen / installaties / bekledingen (coating putwand)*;
- EG verklaring van overeenstemming met de in het actuele PVE voor gemalen genoemde normen* januari 2017 - versie PVE rioolgemalen: december 2015 Nr. 01/rev.08);
- Aansluitingsgegevens en in bedrijfstellingsgegevens (voedingskabels, signaleringskabels, GSM/GPRS verbinding) van de gemalen.

Speelplekken:

- Digitale (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat + PDF) aanlegtekening, met hierop aangegeven de wijzigingen t.o.v. het vastgestelde DO;
- Van ieder speelelement een digitale foto en een totaalfoto van de speelplaats, type JPEG, inclusief de volgende gegevens van toestellen en ondergronden:
 - locatie;
 - typenummer/Fabrikant;
 - leveranciers;
 - installateurs;
 - plaatsingsdatum;
 - naam Toestel;
 - materiaal;
 - verankering;
 - certificaten;
 - installatie handleidingen;
 - hekwerk;
- Nederlandstalige gebruiksaanwijzingen, veiligheidsinstructies en bouwtekeningen;
- Nederlandstalige technische beschrijvingen;
- Keuringscertificaat van een AKI (Aangewezen Keurende Instantie);
- Gegevens over de doelgroep/leeftijdscategorie;
- Offerte van geleverde toestellen;
- Veiligheidsondergronden worden geleverd met Nederlandstalige montagevoorschriften.

Straatmeubilair:

Indien binnen het project straatmeubilair is geplaatst:

- Digitale (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat) of analoge aanlegtekening, met hierop aangegeven de wijzigingen t.o.v. het vastgestelde DO;
- Lijst met aantallen en typen;
- Prullenbakken, Hondenpoepbakken, Brengparkjes, Zitbanken, Picknicktafels, Billboards, Losse bloembakken, Wildplakzuil, Abri, Parkeerautomaten;
- Bij parkeerautomaten:
 - type kaartlezer;
 - automaatnummer (bij verplaatsen);
 - verkeersbesluit en aanwijzingsbesluit;
- Bij Abri:
 - haltenaam;
 - objectnummer;
 - Type Abri;
 - eigenaar;
 - beheerder;
 - digitale kabeltekening (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat) van de revisiegegevens met daarop de ligging van de kabels.

Verharding:

- Digitale (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat + pdf); aanlegtekening, met hierop aangegeven de wijzigingen t.o.v. het vastgestelde DO;
dwarsdoorsnede van het wegprofiel incl. opbouw fundering;
lijst met oppervlakten en gebruikte materialen (zie beheerlastenraming);
onderzoek asfalt t.a.v. :
 - Er moet worden aangetoond dat asfalt verharding voldoet aan de in de Standaard RAW gestelde eisen (asfaltbonnen). Ook dient dit te zijn aangetoond met de in de standaard omschreven proeven. (samenstelling, verdichting, holle ruimte);
 - Er moet worden aangetoond dat de voorgeschreven constructie is aangelegd. (dikte asfalt, dikte fundering).

Verkeersborden:

- Digitale(in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat + PDF) of analoge markerings- en bebordingstekening welke de volgende gegevens bevat:
 - Borden:
 - aantallen en locaties;
 - welk bord nummer;
 - hoe is het bevestigd aan een losse paal of lichtmast etc.;
 - Markeringen:
 - hoeveelheden opgedeeld naar soort markering:
Bijv..... m 1-1- streep;
.....st haaiantanden etc.;
 - wat voor materiaalsoort (verf of thermo).

Verkeersregelinstallatie:

- Digitale revisietekening (installatie) (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat + PDF), welke de volgende gegevens bevat:
 - kruispuntlay-outschaal 1:500;
 - de ligging van de detectielussen;
 - de plaats (en het type) van het straatmeubilair, waaronder masten, kasten, drukknoppaaltjes etc.;

- de plaats en het type van verkeerslantaarns, radardetectoren, en drukknoppen etc.
- digitale revisietekening (Mantelbuizen + & Bekabeling) (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat + PDF), welke de volgende gegevens bevat;
- kruispunt lay-out schaal 1:500;
- de ligging van de kabels;
- de ligging van de detectielussen;
- de plaats van het straatmeubilair, waaronder masten, kasten, drukknoppaaltjes etc.
- telefoonnummer / IP adres(sen) en databestanden;
- Listingen datagegevens, inclusief de beschrijving van de specifieke werking van de verkeersregeling;
- de ligging en doorsnede van mantelbuizen en gestuurde boringen;
- Bij gestuurde boringen: lengteprofiel waarop de diepteligging staat aangegeven;

Fat_sat documenten (ondertekend);

Emulator van het kruispunt (conform buiten realisatie);

alle gegevens omtrent de eventueel geplaatste dome camera (b.v. tne camera, IP adres, wachtwoorden, plaatsingsdatum etc.).

Water (het gaat hierbij om alle waterpartijen en openbaar sierwater):

- Digitale (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat + PDF) aanlegtekening, met hierop aangegeven de wijzigingen t.o.v. het vastgestelde DO.
- Oppervlakte;
- waterdiepte (t.o.v. NAP);
- Het soort oeverbescherming en per soort;
- Fabricaat;
- Lengte in ml;
- Aanleg diepte (t.o.v. NAP);
- Gegevens van de conservering;
- Alle andere aspecten die voor een juiste invulling van de beheer-en onderhoudstaak van belang zijn;
- Indien water binnen de bebouwde kom waarvan het beheer wordt overgedragen naar Rijnland dient het overdrachtsdocument aangeleverd te worden.