

Protocol Overdracht Werken



Onderdeel van Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Auteursrecht voorbehouden

© Gemeente Pijnacker-Nootdorp, 11 juni 2015

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
2. Procedures.....	4
3. Financiële afspraken.....	5
4. Werkafspraken	5
5. Over te dragen gegevens.....	5

1. Inleiding

Op diverse locaties in Pijnacker-Nootdorp wordt ontwikkeld door de gemeente en/of een ontwikkelaar. De gemeente Pijnacker-Nootdorp is, na realisatie van woningen en overige commerciële en niet commerciële voorzieningen in het gebied, verantwoordelijk voor het beheer van de openbare ruimte.

Door de gemeente of een ontwikkelaar of combinatie wordt de planvorming, opstellen van het inrichtingsplan, aanbestedingsgereed maken en de realisatie van de openbare ruimte verzorgd. Na realisatie zal het openbaar gebied aan de beheerafdeling van de gemeente overgedragen worden.

Dit protocol is opgezet om op eenduidige wijze voor alle partijen vast te leggen op welke wijze dit zal gaan geschieden en welke acties genomen moeten worden.

De navolgende hoofdstukken gaan in op de volgende zaken:

- beschrijving procedures
- beschrijving financiële afspraken
- beschrijving werkafspraken
- over te dragen documenten en dossiers

Uitgangspunt voor de procedure van overdracht van het openbare gebied door de gemeente en/of ontwikkelaar zijn de bestekken en (besteks)tekeningen die de inrichting van de buitenruimte, materialisatie en maatvoering daarvan en de in deze buitenruimte te vervaardigen/plaatsen van openbaar nut weergeven. Leidend is het goedgekeurde Definitief Ontwerp door het PlanToetsTeam.

Het openbaar gebied wordt gefaseerd, doch in onderling samenhangende percelen waarvan de omvang in goed overleg tussen de projectleider civiele techniek en de toekomstige beheerder worden bepaald, overdragen. Uitgangspunt daarbij is dat gebieden met een redelijke omvang (dus niet per straat maar per deelplan of subdeelplan) worden overgedragen. Daarnaast worden alleen die gebieden overgedragen die volledig openbaar toegankelijk zijn en die niet meer door bouw- of verhuisverkeer worden gebruikt.

Bijzondere objecten zoals rioolgemalen en kunstwerken kunnen indien nodig vooruitlopend op de overdracht van het totale gebied aan de toekomstige beheerder worden overgedragen.

De gemeente en/of ontwikkelaar zal alle nodige maatregelen treffen om te voorkomen dat gedurende de onderhoudstermijn van de aannemer schade ontstaat door bouwverkeer en of verhuisverkeer. Deze tijdelijke maatregelen zullen na afloop van de onderhoudstermijn voorafgaand aan de definitieve overdracht door de gemeente en/of ontwikkelaar aan de beheerder worden verwijderd.

2. Procedures

Het ontwikkelingsproces van de openbare buitenruimte en de projecten daarin kent, beginnend bij het inrichtingsplan, vier fasen die gelet op de overdracht van belang zijn t.w.:

Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan (IP) vormt de basis voor de realisatie van de openbare ruimte. Het IP komt tot stand in het inrichtingsoverleg waarbij de inbreng van de toekomstige beheerder zoveel mogelijk wordt gewaarborgd door gebruik te maken van de 'Leidraad voor de Inrichting van en werken in de Openbare Ruimte', het LIOR. Voor die situaties waar de Leidraad geen antwoord op geeft zal de gemeente en/of ontwikkelaar afspraken met de toekomstig beheerder maken over toe te passen materialen en constructies. Het definitieve IP zal na goedkeuring door het inrichtingsoverleg door het plantoetsteam worden vastgesteld.

Aanbestedingsgereed maken/gunning

Op basis van het vastgestelde IP worden door de gemeente en/of ontwikkelaar bestek en tekeningen gemaakt ten behoeve van de contractvorming met de uitvoerende partij. Concept bestek en tekeningen worden voor commentaar aan het plantoetsteam voorgelegd en eventuele opmerkingen worden verwerkt in het definitieve bestek waarna aanbesteding kan plaatsvinden.

Realisatie

De gemeente en/of ontwikkelaar draagt zorg voor directievoering en toezicht tijdens de realisatie van de openbare ruimte. Indien tijdens de uitvoering wordt afgeweken van het goedgekeurde bestek verzorgt de directievoerder UAV voor terugkoppeling naar stedenbouwkundige/buitenruimteontwerper en de toekomstig beheerder(s).

Overdracht

De gemeente en/of ontwikkelaar levert aaneengesloten gebiedsdelen van een deelplan inclusief objecten definitief in beheer over aan de beheerder van Pijnacker-Nootdorp.

De directievoerder UAV doet met de toekomstig beheerder, vooruitlopend op de oplevering door de aannemer, een vooropname.

Vervolgens zal de opname met de aannemer plaatsvinden conform artikel 9 van de UAV. Tijdens deze opname zullen eventuele opmerkingen uit de vooropname worden meegenomen.

Na herstel van gebreken geconstateerd tijdens de opname zal conform artikel 10 van de UAV het werk door de aannemer worden opgeleverd en gaat de onderhoudstermijn van de aannemer in.

Voor het verstrijken van de onderhoudstermijn zullen directievoerder UAV en beheerder het gebied nogmaals schouwen. Directievoerder UAV zal gebreken welke voortvloeien uit besteksverplichtingen laten herstellen door de aannemer. Eventuele functionele wijzigingen in het gebied en herstel van (na)zettingschade en schade ten gevolge van verhuisverkeer etc. zullen dan ook worden hersteld.

De gemeente en/of ontwikkelaar zal het betreffende gebied vervolgens definitief overdragen aan de toekomstig beheerder. Deze definitieve overdracht geschiedt door het project aan te bieden aan het plantoetsteam conform de handreiking plantoetsteam.

3. Financiële afspraken

Bijzondere bepaling groen- en cultuurtechnische werken

De groen- en cultuurtechnische werken kennen een onderhoudsperiode gedurende een jaar na oplevering van deze groen- en cultuurtechnische bestekswerken, waarin de aannemer op zijn kosten tekortkomingen en gebreken herstelt, met inbegrip van inboet voor groenvoorzieningen.

Bijzondere bepaling civieltechnische werken

De civieltechnische werken (woonrijp) kennen een onderhoudsperiode van 6 of 12 maanden na oplevering van de civieltechnische bestekswerken, waarin de aannemer op zijn kosten tekortkomingen en gebreken herstelt. Dit betreft kosten die uitsluitend aan de aannemer zijn toe te schrijven binnen de standaard RAW bepalingen.

Schade die voortvloeit uit oneigenlijk gebruik in de eerste periode na ingebruikname (verhuishwagens, hoveniersbedrijven, woninginrichters, e.d.) dient tevens op kosten van het project herstelt te worden.

Herstraten

In de grondexploitatie worden middelen opgenomen ten behoeve van het eventueel herstraten van delen van het openbaar gebied ten gevolge van (na)zakkingen en voor het doorvoeren van kleine functionele wijzigingen. Deze middelen dienen ook na overdracht nog minimaal 1 jaar beschikbaar te blijven..

4. Werkafspraken

De directievoerder UAV neemt initiatief tot de vooropname en het overdragen in beheer van afgekaderde openbare ruimtes aan de toekomstige beheerder(s) door een verzoek in te dienen bij het plantoetsteam.

De directievoerder UAV neemt het initiatief voor de schouw samen met de beheerder na afloop van de onderhoudsperiode en geeft aan de projectleider civiel van de gemeente en/of ontwikkelaar aan waar herbestravingswerkzaamheden, herstel riolering en inboet groen nodig zijn.

De projectleider civiel bepaalt of deze werkzaamheden voor rekening van de aannemer in het kader van de onderhoudstermijn dan wel ten laste van de Grondexploitatie gebracht moeten worden.

De directievoerder UAV draagt zorg voor de bij de overdracht behorende gegevens.

5. Over te dragen gegevens

Uitgangspunt is dat alle revisie alleen digitaal bij het plantoetsteam wordt aangeleverd.

De projectleider blijft te allen tijde verantwoordelijk voor het archiveren van alle (revisie)stukken. (stukken in archief of digitale projectmap Corsa, microstatiotekeningen via Ton Zwinkels in tekeningarchief)

In feite wordt een kopie van de relevantie revisie aan het plantoetsteam aangeboden.

Bij de overdracht van de openbare ruimte worden een aantal producten geleverd op basis waarvan het beheer kan plaatsvinden.

De aanlevering geschiedt als volgt:

- Tekeningen 1 keer digitaal in microstation(.dgn formaat op basis van NLCS), inclusief omschrijving.
- Tekeningen 1 keer digitaal in pdf (pdf weergave van de microstationtekeningen)
- Certificaten, afspraken e.d. in pdf.

Voor de diverse disciplines dienen de volgende gegevens aangeleverd te worden:

1. Riolering

- alle inspectierapporten en video inspecties van de overdrachtsinspecties
- revisietekeningen van riolen, huis- en kolkaansluitingen, drainage, overstorten, gemalen (uitgangspunten gemaalcapaciteiten) etc.
- overzicht gebieden aangesloten op schoon- resp. vuil hemelwaterriool
- gegevens leveranciers

2. **Watergangen**
 - revisie watergangen en dwarsprofielen
3. **Kunstwerken (bruggen, viaducten, geluidsschermen, duikers, beschoeiingen)**
 - revisietekeningen
 - berekeningen
 - vergunningen
 - installatieschema's
 - beheergegevens
 - namen van leveranciers van materialen
 - onderhoudsschema's
 - kostenbegroting van het uit te voeren onderhoud
 - garantiestukken.
4. **Groenvoorzieningen**
 - revisie groenvoorzieningen (beplantingsplan)
 - plantlijst
5. **Speelvoorzieningen**
 - keuringsrapport
 - topografische situatie
 - overzicht speeltoestellen
 - principe details
 - gegevens leveranciers
6. **Openbare verlichting**
 - revisietekening masten, kabels en mantelbuizen
 - mutatielijsten (overzicht gebruikte materialen)
7. **VRI's**
 - revisietekeningen
 - uitdraai van programma / regeling
8. **Verharding**
 - revisie constructies asfalt (dwarsdoorsneden opbouw wegconstructie met verklaring)
9. **Straatmeubilair**
 - tekeningen met: straatnaamborden, verkeersborden, bakens, bewegwijzering, geleiderails, fietsparkeervoorzieningen en markering.

Zonder revisie geen overdracht!

Overigen

Reeds gemelde klachten behoren bekend te zijn bij de overdracht, zodat hier rekening mee gehouden kan worden bij toekomstig beheer en onderhoud.