

Hoofdstuk	2	Planproces Ruimtelijke projecten	Controle			
Datum	1/3/2022		Uitgever DALI Support			
Versie	3		Eigenaar Herman Droog			
Objecten en eisen			Hardheid	ronverwijzin	Bijlage	Thema
Stedenbouwkundig niveau						
Categorie	Onderwerp	Beleidsen (en evt gebruikerseisen)	Hardheid	Bronverwijz	Bijlage	Thema
Gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen - Alle gebieden	Initiatieffase - Plan van aanpak	Voor de ontwikkeling van het gebied met de werken stelt de exploitant een plan van aanpak op, welke ter instemming aan de gemeente wordt voorgelegd.	R			
Inrichtingsniveau						
Categorie	Onderwerp	Ontwerp- en gebruikseisen (en evt prestatie-eisen)	Hardheid	Bronverwijz	Bijlage	Thema
Gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen - Alle gebieden	Ontwerp- en voorbereidingsfase - Vergunningen - Omgevingsloket	De exploitant is verplicht ten behoeve van de uitvoering van de werken de benodigde vergunningen aan te vragen. Of u een vergunning nodig heeft, kunt u controleren op www.omgevingsloket.nl .	R			
	Ontwerp- en voorbereidingsfase - Vergunningen - realisatievergunning civieltechnische werken	Het aanvragen van een realisatievergunning voor de uitvoering van civieltechnische werken in exploitatiegebieden is in ieder geval één van de aan te vragen vergunningen. De realisatievergunning regelt op besteksniveau de details van de uitwerking van de civieltechnische werken. De vergunning is nodig voor de inrichting van de openbare ruimte. Met de realisatievergunning wordt de goedkeuring gegeven aan het werk zoals o.a. beschreven in het bestek (volgens Standaard RAW bepalingen 2015) en de tekeningen waarop het werk staat aangegeven. De exploitant toont met deskundig onderzoek/advies aan dat voldaan wordt aan de kaders in het HIOR. De realisatievergunning wordt in één totaalpakket met bestekken, tekeningen en bijbehorend onderzoek/advies bij de gemeente aangevraagd. De documenten moeten zowel analoog als digitaal worden verstrekt. Afwijkingen op het HIOR binnen de planvorming moeten gemotiveerd bij de aanvraag van de realisatievergunning in een oplegnotitie worden vermeld. De realisatievergunning wordt door of namens het college van burgemeester en wethouders na goedkeuring verstrekt. De verantwoordelijkheid voor het project blijft bij de exploitant.	R			
	Ontwerp- en voorbereidingsfase - Brandweereisen	De inrichting van het plangebied moet voldoen aan de voorschriften van de regionale brandweer Hollands Midden. De exploitant stemt in een zo vroeg mogelijk ontwerpstadium met de Brandweer Hollands Midden en het waterleidingbedrijf Dunea de plaatsing van de brandkranen in relatie tot het leidingnetwerk af. Het leidingnetwerk en de locatie van de brandkranen moeten dusdanig ingepast worden dat de bluswatervoorziening met brandkranen zeker gesteld is. De exploitant verzorgt op basis van een adviesdocument van de brandweer de offerteaanvraag en opdrachtverstrekking aan Dunea voor de plaatsing van de brandkranen met zo nodig een opdrachtbrief door de gemeente. Alle kosten voor de brandblusvoorzieningen komen ten laste van de exploitant. Bij opdracht door de gemeente moeten vooruitlopend de kosten van de aanleg van de brandkranen aan de gemeente zijn voldaan.	R			

Ontwerp- en voorbereidingsfase - Onderzoek en advies	De ontwikkelaar dient zorg te dragen voor het volgende onderzoek en advies , waaruit moet blijken dat het plan aan de voorwaarden van het LIOR voldoet. - Het verrichten van (indicatief) bodemonderzoek - Het verrichten van grondonderzoek/zettingsonderzoek. - Het verrichten van grondwateronderzoek/ontwateringsonderzoek. - Het verrichten van stabiliteitsonderzoek van kerende constructies - Het verrichten van Archeologisch- en Natuuronderzoek - Het opstellen van een rioleringsplan. - Het opstellen van een waterhuishoudkundig plan. - Het opstellen van een funderings- en verhardingsadvies voor de wegen en riolering met aanleghoogten. - Het opstellen van een bomeneffectanalyse - Het verrichten van verkeersonderzoek/opstellen verkeersadvies met o.a een parkeerbalans. - Het opstellen/realiseren van een plan met verkeers- en straatnaamborden. - Het maken/realiseren van een beplantingsplan. - Het opstellen van een verlichtingsplan waarbij wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de NPR 13201 2017 Nederlandse Praktijkrichtlijn Openbare Verlichting en het Politie Keurmerk Veilig Wonen. - Het opstellen van een Bereikbaarheid-, Leefbaarheid-, Veiligheid- en Communicatieplan (BLVC-plan)	R			
Ontwerp- en voorbereidingsfase - Kabels en leidingen	De exploitant draagt zorg voor het leggen van de kabels en leidingen in het plan en het verwijderen van alle vervallen nutsvoorzieningen. De exploitant zorgt voor de coördinatie van de werkzaamheden van de nutsbedrijven. Alle kosten van voorzieningen van de nutsbedrijven en voor zover van toepassing zijn voor rekening van de exploitant. De gemeente hanteert als basis bijgevoegd standaard nutsprofiel. Vanwege toekomstige telecomaandieners en plaatsingsruimte voor lichtmasten moet in nieuwe situaties een nutsstrook gereserveerd worden met een breedte van 2,10 m.	R			
	Voorzieningen zoals trafo's, gasregelsstations, wijkkasten e.d. moeten in overleg met de nutsbedrijven en de gemeente worden bepaald. De vormgeving van de voorzieningen moet aansluiten bij het straatbeeld of de bebouwing. Trafo's moeten worden geïntegreerd in de bebouwing (in appartementencomplexes of in combinatie met een garage/schuur).	R			
Ontwerp- en voorbereidingsfase - Technische voorbereiding en verantwoordelijkheid realisatie	De ontwikkelaar is in ieder geval verantwoordelijk voor het realiseren van de volgende onderdelen: - Het verrichten van grondwerken met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven. - De aanleg van de riolering, met inbegrip van de daarvoor nodige werken. - De aanleg van wegen, parkeergelegenheden, voetpaden, vuilverzamelplaatsen, kunstwerken, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken; - De aanleg van groenvoorzieningen en sierende elementen, die rechtstreeks voortvloeien uit een juiste uitvoering van een verzorgd plan. - Het realiseren van de straatverlichting met de nodige aansluitingen. - Het realiseren van de brandkranen met de nodige aansluitingen. - Het plaatsen van de borden, zuilen en afscheidingen, die burgemeester en wethouders nodig achten voor het verkeer. - De aanleg/verlegging van water-, gas-, elektriciteits-, kabeltelevisie- en telefoonleidingen, voor zover deze niet ten laste van de nutsbedrijven blijven. - Alle andere werken met bijbehorende onderzoeken en adviseringen, die voor het in exploitatie brengen van de gronden nodig zijn.	R			

Ontwerp- en voorbereidingsfase - Inspraak	Voor de realisatie van het inrichtingsplan voor de bovengrondse infrastructuur in de openbare ruimte moet het inrichtingsplan (incl. verlichting, bebordingsplan, groenvoorziening, meubilair, etc.) na instemming van het college van Burgemeester en Wethouders vier weken op het gemeentehuis door u ter inzage worden gelegd. U informeert vooraf de direct betrokkenen per brief en de overige belanghebbenden via publicatie in het plaatselijke weekblad over de ter inzage legging. Aan het eind van de ter inzage legging legt u het (aangepaste) inrichtingsplan, de nota van alle reacties met bijbehorend advies ter instemming voor aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente. De hieruit voortvloeiende aanpassingen maken onderdeel uit van het inrichtingsplan. Deze reactienota op de inspraak met het (aangepaste) inrichtingsplan legt u minimaal 10 weken voor de start van de inrichtingswerkzaamheden aan de gemeente Lisse ter instemming voor.	R			
Ontwerp- en voorbereidingsfase - Beheerparagraaf	Voor het toekomstige beheer van de buitenruimte door de gemeente dient het inrichtingsplan vergezeld te gaan van een beheerparagraaf, waarin de te verwachten reguliere onderhoudskosten en de onderhoudscyclus voor de diverse inrichtingselementen staat aangegeven. Ook incidenteel hogere beheerskosten dienen aangegeven te zijn.	R			

Uitvoeringsniveau						
Categorie	Onderwerp	Prestatie-eisen, constructie-eisen, materiaaleisen, bouwstofeisen)	Hardheid	Bronverwijz	Bijlage	Thema
Gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen - Alle gebieden	Realisatiefase - Realiseren ontwikkeling	De exploitant verbindt zich voor eigen rekening de vereiste civiele werken voor te bereiden en uit te voeren voor het in bouwexploitatie brengen van het plangebied overeenkomstig bestekken, tekeningen en bijbehorend onderzoek/advies. Dit betreft de civiele werken van het plangebied en voor zover nodig voor de ontwikkeling binnen het plangebied ook buiten het plangebied. De bestekken en bijbehorende tekeningen, onderzoek/advies worden door en voor rekening van de exploitant opgesteld. Bedoelde werken betreffen per fase onder andere:	R			
		De exploitant verbindt zich met de uitvoering van de bedoelde werken op een zodanig tijdstip aan te vangen en de uitvoering daarvan zo regelmatig voort te zetten, dat de aanleg van riolering, waarop de geprojecteerde bebouwing moet worden aangesloten, alsmede de aanleg van straten en voetpaden, welke toegang tot die bebouwing moeten verschaffen, in zijn totaliteit, inclusief de aanleg van hoofdleidingen en aansluitingen van de nutsbedrijven, waaronder gas, water, elektra, telefoon en kabel, uiterlijk vóór de oplevering van de eerste bebouwing gereed zullen zijn.	R			
		Indien in strijd wordt gehandeld met dit bepaalde, is de gemeente, na zulks bij aangetekende brief te hebben vastgesteld, zonder nadere aanmaning of ingebrekestelling gerechtigd voor rekening van de exploitant te verrichten, hetgeen naar haar oordeel de voortgang van de uitvoering van de werken en de voltooiing daarvan kan bevorderen.	R			
		De exploitant coördineert de bouwvergaderingen ten behoeve van de civieltechnische werken en de werken die de nutsbedrijven uitvoeren. De frequentie van de bouwvergaderingen bepaalt de exploitant in overleg met de gemeente. De exploitant maakt van de vergaderingen verslagen. De exploitant zorgt ervoor dat tenminste de aanwezigen en de gemeente een kopie van het verslag krijgen.	R			
		Voor het werken rondom bomen moeten de voorschriften van Vereniging Stadswerk (zie Groenvoorzieningen - uitvoeringsniveau) worden nagekomen.	R			
		Aanliggende woningen, scholen, voorzieningen en gebouwen moeten bereikbaar blijven. De fasering van de uitvoering legt de exploitant ter goedkeuring voor aan het college van B&W.	R			
		Werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling van het plan, ook gelegen buiten het plangebied, voert de exploitant (of door derden) voor eigen kosten uit.	R			

Uitvoeringsniveau						
Categorie	Onderwerp	Prestatie-eisen, constructie-eisen, materiaaleisen, bouwstofeisen)	Hardheid	Bronverwijz	Bijlage	Thema
		De exploitant herstelt op zijn kosten, binnen 24 uur, beschadigingen aan bestratingen en overige inrichtingselementen die het gevolg zijn van de planontwikkeling.	R			
		De exploitant laat de nabije omgeving (buitenruimte en bebouwing) vastleggen door een gespecialiseerd bureau als referentie voor schadevaststelling en verstrekt de vastlegging voor de aanvang van de werkzaamheden aan de gemeente. Tijdens de uitvoering van het werk moeten frequent metingen (trillingen, grondwaterstandsverlaging) en opnamen worden uitgevoerd i.v.m. de kans op het ontstaan van schade. In geval van bemalingwerkzaamheden dienen de grondwaterstanden d.m.v. peilbuisopnamen te worden vastgesteld. De grondwaterstanden dienen te worden vastgesteld tot minimaal twee weken na de beëindiging van de bemalingwerkzaamheden. Kosten van onderzoek, ontwerp en rapportage zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Meetgegevens van bovenstaande metingen dienen minimaal één keer per maand schriftelijk te worden overlegd met de gemeente. De meetgegevens moeten ter beschikking worden gesteld aan de gemeente.	R			
		De exploitant houdt gedurende de uitvoering de verhardingen, groenstroken en watergangen die door de werkzaamheden vervuild zijn schoon en onderhoudt deze tot de overdracht van de werken.	R			
		De exploitant treft voor de werken voldoende (tijdelijke) verkeersmaatregelen en informeert belanghebbenden.	R			
		Voor de straatnaamgeving en verkeersmaatregelen plaatst de exploitant voor oplevering van de eerste woning de benodigde borden.	R			
		Van alle te realiseren bouwwerken en constructies dient de exploitant voor de start van de uitvoering de constructieberekeningen en tekeningen ter goedkeuring aan de gemeente te overleggen.	R			
		Met het werk kan de exploitant pas aanvangen als de gemeente Lisse alle bescheiden heeft ontvangen en de exploitant voor bedoelde werken goedkeuring heeft ontvangen.	R			
		Straatwerkzaamheden mogen alleen worden uitgevoerd door gecertificeerde bedrijven conform de KOMO-beoordelingsrichtlijn BRL 9334.	R			
		Voor de aanvang van de uitvoering moet door de initiatiefnemer een door de gemeente goedgekeurd BLVC-plan zijn opgesteld, waarbij maatregelen, verantwoordelijkheden en afspraken rondom Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie tijdens de hele bouw worden vastgelegd. Doel van een dergelijk plan is dat tijdens de uitvoering de straat, buurt, wijk of stad maatschappelijk en economisch kan blijven functioneren, dat de overlast door omwonenden en gebruikers zoveel mogelijk wordt beperkt en dat bij problemen duidelijk is wie hiervoor aanspreekbaar is en op welk moment. Een BLVC-plan bestaat uit de volgende onderdelen: A. Toelichting Project: Administratieve gegevens en betrokken partijen. B. Omgevingsscan: Nauwkeurige omschrijving van de omgeving. C. Risicoanalyse: Risico's die de planning van het project kunnen beïnvloeden, met oplossingsrichtingen. D. Faseringsplan: Verkeerstechnisch: plaatsen van afzettingen en dergelijke. E. Verkeersmaatregelenplan: Omleiding van verkeersstromen tijdens de werkzaamheden. F. Leefbaarheid: geluidsoverlast en trillingshinder. Ophaal (huis)afval, schoonhouden werkterrein en omgeving. Ordelijk werkterrein. Goede verlichting. G. Veiligheid: Fysieke en sociale veiligheid tijdens de werkzaamheden H. Communicatieplan: Communicatie over het project tijdens de verschillende fasen	R			

Uitvoeringsniveau						
Categorie	Onderwerp	Prestatie-eisen, constructie-eisen, materiaaleisen, bouwstofeisen)	Hardheid	Bronverwijz	Bijlage	Thema
		Werkzaamheden mogen alleen worden verricht op werkdagen tussen 7.00u en 19.00 uur of er moet door of namens het college van B&W ontheffing worden verleend.	R			
	Realisatiefase - Uitbesteding	Voor de uitbesteding van het plangebied worden de volgende (algemene) eisen gehanteerd: als de exploitant de werkzaamheden door een onderaannemer(s) laat uitvoeren, dan meldt hij de keuze van deze onderaannemer(s) aan het college van B&W.	R			
	Realisatiefase - Directievoering/toezicht gebiedsontwikkeling	Voor de directievoering/het toezicht op de realisatie worden de volgende (algemene) eisen gehanteerd: 1. Directievoering en dagelijks toezicht moet volgens de UAV 2012 door een gecertificeerd ingenieursbureau (conform NEN-EN-ISO 9001) in opdracht van de exploitant worden uitgevoerd. De directievoerder moet aantoonbaar voldoende gekwalificeerd zijn om directie op het werk uit te kunnen voeren. 2. De gemeente heeft het recht op het werk controle uit te voeren met betrekking tot de naleving van het vermeld in de (exploitatie/antérieure) overeenkomst/het bestek en het recht bouwvergaderingen bij te wonen. 3. Eventuele aanwijzingen van de gemeente moeten door de exploitant terstond worden opgevolgd.	R			
	Realisatiefase - Overdracht	De exploitant draagt de gronden binnen het exploitatiegebied met bedoelde openbare werken op (toekomstig) gemeentelijk grondgebied, zoals straten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen etc., die door de exploitant worden aangelegd, over aan de gemeente. De bij de overdracht eventueel verschuldigde (overdrachts)belasting, komt voor rekening van de exploitant.	R		118	
		De over te dragen grond wordt geleverd vrij van opstallen en rechten, uitgezonderd die welke ingevolge deze overeenkomst zijn gevestigd.	R		118	
		De exacte begrenzing van de aan de gemeente over te dragen gronden, zal in overeenstemming tussen partijen worden vastgesteld.	R		118	
		Levering zal geschieden na voltooiing van de werken op een nader tussen partijen te bepalen datum, ten overstaan van notarissen, hun plaatsvervanger of opvolger. Alle aan deze overdracht verbonden kosten zijn voor rekening van de exploitant.	R		118	
		U verzoekt het college van B&W schriftelijk de civiele werken van de openbare ruimte op te leveren en over te dragen. De oplevering en overdracht vindt plaats na goedkeuring van de werken door of namens B&W.	R		118	
		Bij levering zullen ten laste van het verkochte en ten behoeve van het overige gedeelte van het exploitatiegebied zo nodig erfdienstbaarheden worden gevestigd, krachtens welke de eigenaren van de lijdende erven de aanleg en het onderhoud van kabels, leidingen, straatnaamborden en uitwegen zullen gedogen, voor zover de eigenaar van het heersende erf deze noodzakelijk zal oordelen en op aanwijzing van en met goedkeuring van burgemeester en wethouders.	R		118	
		De door de exploitant aangelegde riolering en inrichting van buitenruimte wordt alleen overgedragen wanneer alle werken en revisiegegevens zijn goedgekeurd door het college van B&W.	R		118	
		Na de overdracht van het openbaar gebied kan voor de aangrenzende percelen wateroverlast optreden. De exploitant vrijwaart de gemeente Lisse jegens derden voor alle aanspraken op mogelijke schadevergoeding. De exploitant is verplicht alsnog op uw kosten voorzieningen te laten treffen ter voorkoming daarvan.	R		118	

Uitvoeringsniveau						
Categorie	Onderwerp	Prestatie-eisen, constructie-eisen, materiaaleisen, bouwstofeisen)	Hardheid	Bronverwijz	Bijlage	Thema
		De exploitant meet na voltooiing van de werkzaamheden de aan de gemeente over te dragen openbare ruimte in. Voor de oplevering van de definitieve bestrating verstrekt de exploitant de gemeente een digitaal bestand in NLCS-formaat. De situatie meet de exploitant in het Rijks Driehoek-stelsel in. De meting moet voldoen aan de door het kadaster gestelde eisen.	R		118	
		De digitale "as-build" tekeningen met revisiegegevens van de civieltechnische werken verstrekt de exploitant in NLCS formaat (.dwg). Het digitale bestand bevat onder andere minimaal de gegevens volgens de volgende BGT-IMGeo2.* richtlijnen - De inrichting met materiaalgebruik in de openbare ruimte. - De ligging van de riolering met de plaats van de inlaten. - De ligging van de huis- en kolkaansluitingen. - Het materiaalgebruik. - De ontstopingsstukken. - De erfscheidingsputten. - De aanleghoogte. - En alle andere niet genoemde voorzieningen voor zover dit door of namens B&W noodzakelijk wordt geacht. - (Bestekstekeningen zijn in ieder geval geen revisietekeningen).	R		118	
		De exploitant verstrekt in een projectdossier analoog en digitaal (pdf-formaat+ tekeningen in DWG-formaat) revisiegegevens van alle toegepaste bovengrondse en ondergrondse elementen in de openbare buitenruimte met leverancier, materiaaltype, afmeting, keuring-/kwaliteitscertificaten etc.	R		118	
		Aan het einde van de onderhoudsperiode zal de exploitant de werken op openbaar gebied, gelegen op (toekomstig) gemeentelijk grondgebied, aan de gemeente overdragen.	R		118	
	Realisatiefase - Onderhoud	De civiele werken worden door de exploitant onderhouden tot 6 maanden na de oplevering, tenzij nader bepaald. Voor bomen en beplantingen geldt een periode nazorg en garantie, inclusief dagelijks onderhoud, tot 24 maanden na de oplevering, tenzij nader bepaald. Mocht op enig moment binnen een termijn van 5 jaar na de overdracht van het beheer blijken dat de in deze periode ontstane problemen een gevolg zijn van het niet correct uitvoeren van de werkzaamheden dan wel van het niet volledig aanleveren van de juiste gegevens door de projectontwikkelaar, dan komen alsnog de hieruit voortvloeiende kosten ten laste van de projectontwikkelaar.	R		118	
	Realisatiefase - Rechtsmiddelen	Alle geschillen tussen partijen naar aanleiding van dit programma van eisen Civieltechnische Werken, betrekking hebbende op het bouw- en woonrijpmaken, worden beslecht op de wijze als geregeld in de recentste versie van de Standaard RAW bepalingen, uitgegeven door de CROW. De Standaard RAW bepalingen zijn verkrijgbaar bij de Stichting CROW te Ede (www.crow.nl). Het bepaalde laat onverlet de bevoegdheid van partijen in geval van onverwijlde spoed een voorziening bij voorraad te vorderen in kort geding bij de president van de rechtbank, en daartoe of daartegen alle rechtsmiddelen aan te wenden.	R			

Planproces Ruimtelijke projecten	
Bijlage	
Numme	Omschrijving
118	Overdrachtsprocedure

Bronverwijzingen	
Numme	Omschrijving

Planproces Ruimtelijke projecten	
Thema's	
Afkorting	Omschrijving