

Uitvoeringsinstructie voor projectontwikkelaars voor het inrichten van de openbare ruimte

1 Colofon

1.1 Uitgave

Gemeente Best

Afdeling Beheer en Realisatie d.d. 24-5-2024

2 Inhoudsopgave

1 Colofon	2
1.1 Uitgave	2
2 Inhoudsopgave	3
3 Inleiding	4
4 Definities	5
5 Processtappen en rolverdeling	7
5.1 Processtappen	7
5.2 Rolverdeling	7
5.3 Planning	7
5.4 Taken	7
6 VO/DO opstellen	8
7 Indienen van het DO voor de beheertoets	9
7.1 Indienen	9
7.2 Benodigde stukken voor de beheertoets	9
7.3 Start	9
8 UO opstellen	10
8.1 Opstellen UO	10
8.2 Technische kwaliteit	10
8.3 Revisie	10
9 Aanbesteding	10
10 Uitvoering	11
10.1 Algemeen	11
10.2 Uitvoering in openbare ruimte, over te dragen als eigendom	11
10.3 Uitvoering in bestaande openbare ruimte	12
11 Oplevering	13
11.1 Algemeen	13
11.2 Oplevering	13
12 Overdracht naar beheer	13
12.1 Formele overdracht in een geheel	13

3 Inleiding

Deze uitvoeringsinstructie hoort als bijlage bij een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en een ontwikkelaar. Het vormt een integraal onderdeel van deze overeenkomst. En het is een instructie voor projecten waarin de ontwikkelaar:

- werkzaamheden gaat verrichten in de bestaande openbare ruimte of
- delen van deze ontwikkeling als openbare ruimte (OR) in eigendom overdraagt aan gemeente.

Afwijkingen van de uitgangspunten van deze instructie moeten expliciet worden vermeld in de anterieure overeenkomst.

De ontwikkelaar moet eerst – in samenwerking met het team Beheer en Realisatie van de gemeente Best – een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) maken voor de openbare ruimte (OR). Die ontwerpen moeten overeenkomen met het beleid van de gemeente, zoals in het programma van eisen behorend bij deze uitvoeringsinstructie zijn aangegeven. Deze instructie beschrijft hoe de realisatie van (en in) de OR moet worden: voorbereid, uitgevoerd, opgeleverd, beheerd en overgedragen, conform de voorschriften en eisen van de gemeente Best.

In het VO en het DO moet al een aantal zaken met betrekking tot de uitvoering worden meegenomen. Vandaar dat deze instructie al enkele uitvoeringszaken in de VO/DO fase aangeeft.

De uitvoeringsinstructie is uitdrukkelijk géén vervanging van de bouwplaatsvergunning. Voor het inrichten van de bouwplaats - en de daarbij behorende veiligheidsvoorzieningen – moet de ontwikkelaar conform het gestelde in de Omgevingsvergunning, een bouwplaatsvergunning aanvragen.

In deze instructie benoemen we een aantal controlemomenten . Deze momenten zijn onderdeel van een noodzakelijk en zorgvuldig proces. Ze leiden nadrukkelijk niet tot een akkoord of tot het overnemen van de verantwoordelijkheid door de gemeente. De ontwikkelaar is en blijft volledig verantwoordelijk tot aan de definitieve overdracht, inclusief alle (deel)producten en de (deel)resultaten.

4 Definities

Ontwikkelaar / Exploitant	De partij die de anterieure overeenkomst met de gemeente Best heeft gesloten, voor de ontwikkeling en realisering van een project.
Gemeente	Gemeente Best
AOK	Anterieure overeenkomst (een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en een particuliere partij over het ontwikkelen van een bepaald project).
PL B&R	Projectleider van de, afdeling Team Beheer en Realisatie (afd. B&R) die door gemeente is aangewezen om de ontwikkelaar in VO/DO en uitvoering te begeleiden, adviseren en te assisteren.
Afd. B&R	afdeling Beheer & Realisatie.
Afd. Dm	afdeling Datamanagement, GEO-Informatie.
Toezichthouder Ingenieursbureau	Medewerker van de afdeling Beheer & Realisatie die de kwaliteit van de uitvoering in de openbare ruimte controleert op basis van het uitvoeringsontwerp.
OR	Openbare ruimte
WRM OR	Woonrijp maken van de openbare ruimte: Inrichten van de openbare ruimte c.a. binnen het exploitatiegebied. Dit omvat de aanleg van definitieve onder- en bovengrondse infrastructuur, waaronder wegen en de fundering daarvan, pleinen, trottoirs, openbaar groen (inclusief groencompensatie), het straatmeubilair en de straatvoorzieningen. Afhankelijk van de uitvoeringsperiode wordt de groenvoorziening gelijktijdig of in het eerstvolgende plantseizoen aangelegd.
S&G moment	Stop en go moment. Werkzaamheden kunnen pas verder na toestemming van gemeente.
OVL	Te plaatsen of te wijzigen openbare verlichting, inclusief aansluiting Enexis.
VO	Het voorlopig ontwerp van het Bouwplan, zoals omschreven in artikel 52 lid 2 Standaardvoorwaarden 1997 Rechtsverhouding opdrachtgever architect (SR 1997), op basis van het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (VOSP).
DO	Het definitief ontwerp van het Bouwplan, zoals omschreven in artikel 52 lid 2 Standaardvoorwaarden 1997 Rechtsverhouding opdrachtgever architect (SR 1997), op basis van het VO Bouwplan;
UO	Uitvoeringsontwerp: bestaande uit minimaal de bestekstekeningen en bestek RAW (*), gebaseerd op deel 3 van het moederbestek wat na het ontwerpproces aan de ontwikkelaar wordt verstrekt. (* De afkorting staat voor Rationalisatie en Automatisering Grond-, Water- en Wegenbouw. Een stelsel van juridische, administratieve en technische voorwaarden.)
BIZOB	Bureau Inkoop Zuid Oost Brabant. Dit is het inkoopbureau van de gemeente Best. Zij assisteren de afd. B&R met de diverse inkoopprocessen.
Cyclisch Beheer	is het dagelijkse beheer en onderhoud zoals dat voor de openbare ruimte wordt uitgevoerd, met betrekking tot de gerealiseerde voorzieningen. De aansturing en directievoering ligt bij de afdeling Beheer van de gemeente. Denk daarbij aan: • Machinaal straatreiniging, • Zuigen bij glasbakken, • Periodiek borstelen en/of branden van onkruid op verhardingen, • Leegzuigen van kolken (1x per jaar), • Legen papierbakken, • Onderhoud riolinstallaties, • Gladheidbestrijding, • Ondergrond speelplaatsen, • Logboek speeltoestellen, • Onderhoud jongerenontmoetingsplekken, • onderhoud van beplantingen (o.a. schoffelen),

	• Maaien gazons en bermen.
Curatief beheer	Alle zaken - die vallen buiten het cyclische beheer - maar wel gerelateerd zijn aan de ontwikkeling van het gebied, noemen we curatief beheer. De ontwikkelaar is tot het moment van de definitieve overdracht aan de gemeente verantwoordelijk voor het uitvoeren van curatief beheer. Te denken valt aan zaken zoals het herstellen van schade aan meubilair, bestrating of groenvoorziening, het uitvoeren van extra veegrondes, extra reinigen van kolken, het herstel van uitvallen openbare verlichting, het schoonmaken van rioleringen en het opruimen van bouwafval. Dit extra benodigde beheer is een gevolg van de activiteiten van of in opdracht van de ontwikkelaar, voor de nog op te leveren bouwfases.
Ondergrondse Infra	Riolering Kabels en leidingen (m.n. K&L tracé) OVL aansluitingen (openbare verlichting) Warmtebronnen en WKO voorzieningen.
Bouwfase	Als het project niet in het geheel wordt opgeleverd maar in deelgebieden, wordt een deelgebied als bouwfase aangegeven.
Eindoplevering	De oplevering van het totale project als er in bouwfases wordt opgeleverd.
Beheertoets	Toetsing van het voorlopig ontwerp door afdeling Beheer, op de uitvoeringsaspecten. Met de opmerkingen uit de beheertoets op het VO kan het definitief ontwerp worden opgesteld.
Deelopleveringen	Het in fases overdragen van het gebied dat (conform de overeenkomst tussen gemeente en de ontwikkelaar) door de ontwikkelaar BRM en of WRM wordt gemaakt en aan gemeente in eigendom wordt verstrekt.
VOSP	Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan

5 Processtappen en rolverdeling

5.1 Processtappen

De volgende processtappen moeten worden doorlopen voor het ontwerp van en de uitvoering in de openbare ruimte:

1. VO/DO opstellen, eventueel als onderdeel VOSP
2. Beheertoets aanvragen bij afdeling Beheer via PL B&R
3. UO opstellen
4. Aanbesteding
5. Uitvoering
6. Oplevering
7. Overdracht naar beheer

5.2 Rolverdeling

Ad. 1 + 2) Aanspreekpunt en verantwoordelijk namens gemeente tijdens VO/DO, is de programmamanager ontwikkeling van de gemeente Best voor het betreffende project.

Ad. 3, 4 en 5) Tijdens het opstellen van de UO, de aanbesteding en uitvoeringsfase is PL B&R het aanspreekpunt. Afhankelijk van de fase wordt die projectleider ondersteund door een werkvoorbereider, verkeerskundige, BIZOB en de Toezichthouder Ingenieursbureau

5.3 Planning

De ontwikkelaar moet minimaal 2 maanden voordat het voorbereidingsproces zoals in paragraaf 5.1 omschreven een planning ter goedkeuring afgeven van de punten 1+2+3+4 bij de PL B&R waarin het proces van de inrichting van de openbare ruimte is omschreven en waarbij ook wordt aangegeven wanneer er inzet vanuit de PL B&R is gevraagd gelet op de taken die in paragraaf 5.3 worden omschreven.

De ontwikkelaar moet minimaal 2 maanden voordat het uitvoeringsproces zoals in paragraaf 5.1 omschreven een planning ter goedkeuring afgeven van de punten 5+6+7 bij de PL B&R waarin het proces van de inrichting van de openbare ruimte is omschreven en waarbij ook wordt aangegeven wanneer er inzet vanuit de PL B&R is gevraagd gelet op de taken die in paragraaf 5.3 worden omschreven.

5.4 Taken

De taken van de PL B&R (tijdens het opstellen van de UO, de aanbesteding en in de uitvoeringsfase) zijn onder andere:

- Monitoren rechtmatigheid van het aanbestedingsproces samen met BIZOB.
- Accorderen van deelresultaten in het gehele proces.
- Beoordelen en accorderen van de technische (deel-)oplevering van het werk. Monitoren bestekwijzigingen in relatie tot inrichtingsplan, zorgonderhoud en revisies.
- Monitoren van de bewonersinformatie en de verkeersmaatregelen.
- (Laten) bijwonen van bouwvergaderingen.
- Algemene advisering van de projectontwikkelaar/aannemer en interne projectmanager,
- Intermediair tussen de ontwikkelaar en de Afd. B&R voor de overdracht van het gebied / perceel.

In de volgende paragrafen staat per processtap beschreven wat er moet gebeuren en welke documenten moeten worden aangeleverd. Alle relevante, door de ontwikkelaar in de verschillende fases te gebruiken, documenten en achtergrondinformatie, staan aangegeven.

6 VO/DO opstellen

Een ontwerp DO OR moet worden opgesteld conform beleid van de gemeente Best, zoals in het programma van eisen behorend bij deze uitvoeringsinstructie is aangegeven.. Zaken die in VO/DO fase meegenomen moeten worden, om een juiste uitvoering te bewerkstelligen:

- DO opstellen conform het document programma van eisen voor ontwikkelaars voor het inrichten van de openbare ruimte.
 - Als de openbare ruimte aansluitend aan het plangebied aangepast moet worden om de ontsluiting/aansluiting van het plangebied mogelijk te maken, of de bestaande ontsluiting te waarborgen, moet dit in het ontwerp worden meegenomen. De kosten zijn voor de ontwikkelaar.
 - Kabels en leidingen (K&L) Nuts- en telecombedrijven.
 - K&L beheerder moet de K&L verleggen die op eigendom van ontwikkelaar liggen en voor de ontwikkeling moeten worden verlegd. Dit gebeurt onder regie en op kosten van de ontwikkelaar. Hiervoor is het al in de DO-fase nodig om met de K&L beheerders een overleg op te starten.
 - Voor K&L die in OR liggen en die voor bijvoorbeeld een tijdelijke damwand of fundering verlegd moeten worden, moeten in opdracht en op kosten van ontwikkelaar worden verlegd.
 - Bij het verleggen van K&L in of naar de OR, toetst de afd. B&R de kwaliteit, op basis van de verstrekte vergunningen.
 - De tracékeuze wordt bepaald aan de hand van het goedgekeurde DO inrichtingsplan en de standaardprofielen. Dit gebeurt in overleg met de gemeente
- DO moet gecontroleerd worden door gemeente via de PL B&R
- Tracé keuze K&L in overleg met PL B&R
 - Ontwikkelaar zorgt voor de onderlinge afstemming tussen de diverse nutspartijen en de communicatie hierover naar de omgeving.
 - Via PL B&R moeten de putnummers van de nieuwe rioolputten worden aangevraagd.
- Openbare verlichting
- Het opstellen van het ontwerp volgens de uitgangspunten als benoemd in het programma van eisen gemeente Best. Hierin o.a. beschreven de uitgangspunten m.b.t.:
- Plaatsing criteria lichtmasten, en aandachtspunten m.b.t. de inrichting
 - Verlichtingsklasse volgens de Nederlandse Praktijk Richtlijn (NPR 13201-A1)
 - Materiaaltoepassing
 - Werkwijze met de netbeheerder

7 Indienen van het DO voor de beheertoets

7.1 Indienen

De ontwikkelaar stuurt het voorlopig ontwerp, definitief ontwerp ter goedkeuring naar de PL B&R. Hij zit dit in de organisatie uit voor het uitvoeren van een beheertoets.

7.2 Benodigde stukken voor de beheertoets

Afhankelijk van het type project moeten de volgende zaken ter toetsing worden voorgelegd:

- integraal milieukundig (1), geohydrologisch en geofysisch onderzoeksrapport (2);
- (eventueel) bemalingsplan (3);
- rioleringsplan incl. hydraulische berekening en stresstesten ten aanzien van water(4);
- waterhuishoudkundigplan;
- leidingenplan (locaties nuttrace's) (5);
- verlichtingsplan incl. Area lichtberekening inclusief materialen overzicht armaturen en lichtmasten;
- verkeersbordenplan;
- straatnaambordenplan (6);
- groenplan;
- speelruimteplan;
- reinigingsplan; minicontainers/milieuparken;
- het voorontwerp op basis van bovenstaande disciplines;
- het definitief totaal ontwerp ter goedkeuring;

Ad 1> Eventueel vervolg is een nader onderzoek en sanering.

Ad 2> Eventueel vervolg is een waterhuishoudkundig plan.

Ad 3> Indien bronnering noodzakelijk is verlangt voor de onttrekking het waterschap, en voor de lozing de gemeente afdeling milieu, een inzicht in kwaliteit en kwantiteiten van bronneringswater (afhankelijk van parameters).

Ad 4> Het rioleringsplan zal worden getoetst door de gemeente

Ad 5> Het concept-leidingenplan dient te worden opgesteld en na toetsing gemeente aan nutsbedrijf toegezonden te worden ter uitwerking en vergunningaanvraag.

Ad 6> Indien er nieuwe straten worden toegevoegd, moet het definitieve stratenplan worden voorgelegd aan de straatnamencommissie van de gemeente Best. Deze commissie zal de straatnamen bedenken en terugkoppelen naar de initiatiefnemer.

De stukken (meestal tekeningen) voor de beheertoets moeten aan de volgende criteria voldoen:

- Voorzien zijn van een legenda met de toegepaste materialen.
- Aangeven welk nummer standaarddetail is gekozen.
- Boven- en ondergrondse infra.
- Uitsluitend "te realiseren" of "aan te passen" OR aangeven, met een plattegrond gebouwen (bouwkundige tekeningen zijn voor de beheertoets niet nodig.)
- Het DO moet duidelijk aangeven welke delen van het terrein in beheer bij gemeente komen. Of er sprake is van eigendomsoverdracht en op welke gedeelten er in OR van gemeente door ontwikkelaar zaken worden aangepast.
- Bestaande, nieuwe en te verleggen K&L aangeven.
- Aanbieden in PDF-formaat en DWG-formaat.
- Op basis van de opmerkingen uit de beheertoets kan (vervolgens) het (definitieve) DO worden gemaakt.

7.3 Start

De uitvoering kan pas starten na een geaccordeerde beheertoets, de zogenaamde beheers consensus. De Afd. B&R geeft de lichtmastnummers aan in de beheertoets.

8 UO opstellen

In het uitvoeringsontwerp moeten de volgende zaken worden geïntegreerd:

8.1 Opstellen UO

- Uitvoeringsontwerp moet minimaal bestaan uit:
 - bestek tekeningen,
 - bestek RAW gebaseerd op deel 3 moederbestek gemeente Best.
 - Verkennend bodemonderzoek van de bodem waarin gewerkt moet worden.
- Als de ontwikkelaar hiervan wil afwijken moet hij dit bij PL B&R aanvragen, voorzien van een onderbouwing.
- In UO en het bestek moeten uitvoerings- en opleveringszaken worden opgenomen, conform de regels van het moederbestek. Het moederbestek is op te vragen via de PL B&R.
- Voor het opstellen van het UO moet het document "programma van eisen voor ontwikkelaars voor het inrichten van de openbare ruimte." worden gebruikt (bijvoorbeeld ten aanzien van het inmeten bestaande hoogten terrein en riolering).

8.2 Technische kwaliteit

- Voor de kwaliteitscontrole van de gerealiseerde openbare ruimte en technische oplevering wordt dagelijks toezicht en directie verlangd overeenkomstig de U.A.V. Daarnaast moet worden aangetoond dat de materialen en werkwijzen die zijn voorgeschreven in het ontwerp in de uitvoering exact zijn opgevolgd.
- Bestek en tekeningen moeten bij de PL B&R worden aangeleverd ter beoordeling door de gemeente. De gemeente controleert het bestek met tekeningen alleen op de juiste toepassing van de gemeentelijke voorschriften. Er wordt niet gekeken naar hoeveelheden en dergelijke. Goedkeuring van het bestek met tekeningen betekent geen aanvaarding van de risico's met betrekking tot onvolkomenheden in het bestek.
- Het UO moet op tijd ter controle worden aangeboden via de PL B&R. Werkzaamheden kunnen niet starten zonder controle van UO door de gemeente en een akkoord van de PL B&R.
- De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het opstellen van een V&G plan (afspraken op het gebied van veiligheid en gezondheid) voor zowel de ontwerpfase als voor de uitvoeringsfase en stelt hiervoor een coördinator aan.

8.3 Revisie

- In het UO moeten de revisieparagrafen uit het moederbestek - voor zover van toepassing - worden opgenomen.
- Als de revisie niet conform de eisen van het moederbestek wordt aangeleverd, kan er geen overdracht van de OR naar gemeente Best plaatsvinden.

9 Aanbesteding

De ontwikkelaar (exploitant) verplicht zich ten opzichte van de gemeente om alle werkzaamheden - met betrekking tot de aanleg/(her)inrichting van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied - (openbaar) aan te besteden. Met inachtneming van de Aanbestedingswet, respectievelijk het - ten tijde van de aanbesteding - vigerende aanbestedingsbeleid van de gemeente Best. De aanbestedingen voor de diverse disciplines (cultuur, civiel en verlichting) moet worden uitgevoerd door de BIZOB op kosten van de ontwikkelaar.

10 Uitvoering

10.1 Algemeen

- De zorg voor alle uitvoeringsaspecten van de bouw - van de woningen en/of andere te bouwen voorzieningen en de aanleg en inrichting van de openbare ruimte - is ter verantwoording en risico van de projectontwikkelaar. Dit geldt tot het moment van formele overdracht van het perceel en/of het gebied aan de afdeling Beheer van de gemeente Best. Dit geldt ook voor openbare ruimte binnen het exploitatiegebied, die al eigendom is van de gemeente.
- De ontwikkelaar is - bij de uitvoering van de bouw alsmede de inrichting van de openbare ruimte op eigen grond dan wel op grond van de gemeente - volledig aansprakelijk voor schade die de gemeente lijdt als gevolg van deze werkzaamheden. Waaronder - maar niet gelimiteerd tot - de schade die de gemeente lijdt door schadevergoedingsverplichtingen aan derden.
- Voor aanvang van de uitvoering wordt (door derden of in samenspraak met de PL B&R) een inspectierapport opgesteld. Hierin wordt vastgelegd de staat van de te handhaven gebouwen, wegen. Overige infrastructurele zaken en groenvoorzieningen binnen het werkgebied. Dit geldt ook voor de (vastgestelde) aan- en afvoerroutes.
- Bij de overdracht van het project wordt wederom (door derden of in samenspraak met de PL B&R) een inspectie gedaan van het werkgebied en de aan- en afvoerroutes, waarna in onderling overleg aanwijsbare veroorzaakte schade door de ontwikkelende Partij dient te worden hersteld.
- Schade in het werkgebied veroorzaakt tijdens de uitvoering dient op eerste aanzegging van de gemeente te worden hersteld. Indien hier geen gehoor aan wordt gegeven wordt de schade op kosten van het project hersteld.
- Voor de start van de uitvoering organiseert de ontwikkelaar een startoverleg. Daarna volgt periodiek overleg met de dagelijkse projectbegeleiding, de gemeente en de aannemer die openbare ruimte voor hem aanlegt of wijzigt. Hiervoor moeten in ieder geval de PL B&R en de toezichthouder van de gemeente worden uitgenodigd. Vastlegging vindt plaats in de vorm van dag- en weekrapporten en besprekingsverslagen van de te houden bouwvergaderingen
- De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor:
 - Het organiseren van het dagelijkse toezicht en dagelijkse projectbegeleiding;
 - De afhandeling van klachten en/of wensen van burgers en bedrijven.
 - De logistiek van het bouwverkeer versus het overige verkeer.
 - Communicatie met de buurt en belanghebbenden in de uitvoeringsfase.
 - Bescherming van de te handhaven voorzieningen (zoals bomen),
 - Gebruik van de openbare ruimte door de ontwikkelaar.
 - Verkeersomleidingen, geleidingen en afzettingen.
 - Afspraken over handhaving en het monitoren van bovenstaande punten.
- Als de gemeente – in het kader van de anterieure overeenkomst - geen bankgarantie heeft gevraagd dan moet de ontwikkelaar vóór de uitvoering een bankgarantie overleggen van 5% van de aanneemsom van de werkzaamheden voor inrichting van OR.
- Wijzigingen op het UO moeten via de PL B&R ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente. PL B&R kan eisen dat de wijziging wordt voorgelegd aan de Afd. B&R voor een aangepaste beheertoets. Kosten voortkomend uit een niet door gemeente goedgekeurde wijziging zijn voor rekening van ontwikkelaar.
- Voor aanvang van de uitvoering geeft de landmeter van de gemeente Best de perceelsgrenzen aan.
- • Coördinatie van de aanleg en controle op de ligging (en kwaliteit) van de ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen) gebeurt onder verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar. Ook op de - aan de gemeente over te dragen – Openbare Ruimte.

10.2 Uitvoering in openbare ruimte, over te dragen als eigendom

Als er werkzaamheden plaatsvinden op eigendom van de ontwikkelaar - dat vervolgens als openbare ruimte in eigendom overgedragen wordt aan de gemeente - moeten de volgende zaken geregeld worden:

- De definitieve Bestek en tekeningen aanleveren aan PL B&R in pdf en DWG formaat.
- Als de ontwikkelaar openbare verlichting aanlegt dan moet deze worden aangesloten op het OVL netwerk van Enexis. Verplaatsing, verwijdering, of nieuwe OVL masten en armaturen, moet tijdig bij Enexis worden aangevraagd, in het OVL portaal.
- De afdeling beheer toetst de kwaliteit van het gemaakte werk/clusters/fase op basis van de kwaliteitseisen die in het ontwerp zijn gesteld.
- Voor zowel de onderbouw als de bovenbouw is indiening van een revisie nodig conform deel 3 van het moederbestek. Deze revisie wordt na afloop maar voor de oplevering aan de afdeling DM van gemeente verstrekt ter controle en keuring. Zonder goedgekeurde revisie kan het werk niet worden opgeleverd.
- Na aanleg moet de revisie van de openbare verlichting en de riolering zo snel mogelijk - via PL B&R - van gemeente Best worden ingediend. Mutatiegegevens openbare verlichting dienen bij oplevering van iedere fase te worden verstrekt volgens het bijgeleverde format.
- De rioolrevisie moet volgens deel 3 van het moederbestek worden aangeleverd.
- De ontwikkelaar moet gereed meldingen schriftelijk melden aan de PL B&R. De bevindingen van de keuringen worden gerapporteerd aan de PL B&R. De PL B&R adviseert ten aanzien van deze bevindingen, die aan de ontwikkelaar worden medegedeeld. De ontwikkelaar verplicht zich om de door de gemeente Best afgekeurde onderdelen te (laten) herstellen. En vervolgens de betreffende deelresultaten opnieuw schriftelijk gereed te melden bij de PL B&R.

10.3 Uitvoering in bestaande openbare ruimte

Voor werkzaamheden door de ontwikkelaar in de bestaande openbare ruimte (eigendom van de gemeente Best), moet - naast de onderdelen van paragraaf 10.2 - ook het volgende geregeld worden:

- Voor objecten (niet zijnde openbare verlichting die van een voeding zijn voorzien, geleverd door Enexis) die verwijderd of verplaatst moeten worden (bijvoorbeeld een Abri) moet de ontwikkelaar een aanvraag doen op de website www.aansluitingen.nl.
 - Voor reclameborden of zuilen - moet - in overleg met de gemeente - een aanvraag worden ingediend voor het weghalen of verplaatsen. De onkosten komen voor rekening van de ontwikkelaar.
 - De ontwikkelaar dient een faseringsplan, de omleidingstekeningen en tekening met verkeersmaatregelen in bij de PL B&R conform CROW publicatie 35 (handboek werk in uitvoering niet autosnelwegen). Dit moet minimaal 6 weken voor de start van de werkzaamheden gebeuren. Omleidingen en verkeersmaatregelen mogen pas worden uitgevoerd na goedkeuring van het team Bereikbaarheid van de gemeente Best.
 - Uiterlijk 2 weken voor aanvang van de werkzaamheden stuurt de ontwikkelaar een bewonersbrief naar omwonenden. Met daarin in ieder geval aangegeven wat er gebeurt, hoe lang werkzaamheden duren en door wie deze worden uitgevoerd. De afdeling Communicatie van gemeente Best beoordeelt de brief voordat deze verstuurd wordt. De brief mag pas worden verstuurd na een positief advies. Dit wordt gecommuniceerd door de PL B&R.
 - De werkzaamheden mogen worden uitgevoerd nadat de gemeente Best schriftelijk toestemming heeft gegeven.
- Dagelijks toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden is voor rekening en verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar.

11 Oplevering

11.1 Algemeen

- Na het bouwrijp maken van de openbare ruimte van een perceel of gebied vraagt de ontwikkelaar een technische oplevering aan bij de PL B&R. Maar het gebied wordt nog niet overgenomen in beheer door de gemeente.
- De gemeente Best gaat niet eerder tot overname van de woonrijp gemaakte openbare ruimte over, dan zes weken nadat de laatste woningen (eventueel van een bouwphase) zijn opgeleverd aan de bewoners en er geen bouwverkeer meer gebruik maakt van de over te dragen openbare ruimte.
- De ontwikkelaar moet een (verhuis)plan ter goedkeuring voorleggen aan PL B&R vóór ingebruikname van de woningen. Dit om schade aan de openbare ruimte en verkeersgevaarlijke situaties te voorkomen. In dit plan staat omschreven hoe bijvoorbeeld bouw en woonverkeer wordt gescheiden, waar het woon/verhuisverkeer kan parkeren en hoe voetgangers en fietsers veilig thuis kunnen komen of zich door het gebied kunnen komen.

11.2 Oplevering

- De ontwikkelaar biedt digitaal aan de PI B&R van de gemeente de werkzaamheden aan voor oplevering conform deel 3 van het standaard bestek wat door de gemeente wordt aangeleverd. Dit controleert de PI B&R, de toezichthouder Ingenieursbureau en afd. DM. Na goedkeuring wordt de oplevering in gang gezet.
- Als voorwaarde van oplevering van het werk moeten alle deelresultaten door de PL B&R zijn voorzien van een positief advies. De ontwikkelaar verzorgt de aanlevering van onder andere: de projectdocumentatie, de garantiecertificaten, bedieningsvoorschriften en revisiebescheiden (zowel analoog als digitaal).
- Tot en met de overname van het project in beheer van de gemeente Best is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van reeds aangelegde voorzieningen (inclusief de afhandeling van meldingen van inwoners).
- Als de revisiegegevens (OVL en Riool) niet zijn aangeleverd – en de kwaliteitsmedewerker heeft hierdoor de ingediende termijn 2x afgekeurd – kan de PL B&R adviseren om de revisie door een andere partij te laten opstellen. De kosten daarvan worden gedeclareerd bij de ontwikkelaar.
- Voor het civieltechnische werk geldt voor de ontwikkelaar een onderhoudstermijn van 6 maanden, na de eerste oplevering.
- Voor het cultuurtechnische werk geldt een onderhoudstermijn van maximaal 1 groeiseizoen inclusief waarbij de onderhoudswerkzaamheden door of namens de ontwikkelaar moeten gebeuren volgens beeldkwaliteit A conform de CROW Kwaliteitscatalogus openbare ruimte 2023.
- Voor bomen geldt de voorwaarde dat deze 3 groeiseizoenen voor risico zijn van de ontwikkelaar. In deze periode is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor de groeiontwikkeling van de bomen (zoals bijvoorbeeld water geven tijdens droogte).

12 Overdracht naar beheer

12.1 Formele overdracht in een geheel

De formele, gehele overdracht vindt plaats:

- Nadat alle voorzieningen in de openbare ruimte zijn aangelegd.
- Akkoord zijn bevonden door de PL B&R van de gemeente.
- De functionaliteit van de OR is getoetst.
- Decharge is verleend (middels een proces verbaal).
- Alle relevante documenten moeten uiterlijk per 1 november in het voorgaande jaar worden aangeleverd, bij PI B&R
- Geconstateerde relevante gebreken moeten door de ontwikkelaar en op diens kosten worden hersteld, voordat de over te dragen OR door de gemeente in beheer wordt genomen.

- Als afronding van de overdracht wordt er een proces-verbaal opgesteld waarin aan de ontwikkelaar decharge wordt verleend. Al dan niet met vermelding van restpunten.
- De ontwikkelaar informeert bewoners dat de OR is overgedragen aan gemeente en geeft aan dat meldingen bij gemeente gedaan moeten worden via de Fixi app.

12.2 Overdracht in bouwfases

- Een bouwfase kan worden opgeleverd naar afdeling B&R, wanneer:
 - De ontwikkelaar voor aanvang van de uitvoering van het project een faseringsplan heeft opgesteld. En daarover overeenstemming is bereikt met de PL B&R.
 - Alle - binnen die bouwfase over te dragen - voorzieningen zijn gecontroleerd en akkoord bevonden. Dat betekent dat alle geconstateerde gebreken voor de overdracht moeten zijn opgelost of dat hier afspraken over zijn gemaakt.
 - De wegen of gebieden in zijn geheel functioneel zijn aangelegd (zogenaamd van gevel tot gevel) en - indien van toepassing - aan weerszijden bebouwd,
 - Er geen bouwverkeer meer dat gebruik maakt van de over te dragen openbare ruimte,
 - De gebieden worden per 1 januari van enig jaar in beheer genomen;
 - Daarvoor moeten de relevante documenten uiterlijk per 1 november in het voorafgaande jaar worden aangeleverd, bij PL B&R.
- Vanaf het moment van oplevering - na het woonrijp maken van een bouwfase – ontstaan er twee soorten beheer, tot het moment van de definitieve overdracht van het gehele project:
 - Cyclisch beheer > onder verantwoording en risico van de gemeente,
 - Curatief beheer > onder verantwoording en risico van de ontwikkelaar.

Als een (deel) oplevering heeft plaatsgevonden zal de gemeente de openbare ruimte in dit deel ook gaan beheren. Voor de aangelegde/ in gebruik zijnde rioleringstelsel zal dit stelsel tijdens het gehele ontwikkel/ bouwproces 2 jaarlijks gereinigd en geïnspecteerd moeten worden door de ontwikkelaar. Dit reinigen en inspecteren moet plaatsvinden tot 200m stroomafwaarts buiten het oorspronkelijke ontwikkelgebied.

Als in de anterieure overeenkomst is afgesproken dat de ontwikkelaar cyclisch beheer betaalt dan moet als volgt worden gehandeld. Vanaf het moment van de WRM-oplevering tot aan de eindoplevering aan de gemeente moet – in het kader van beheer van de Openbare Ruimte –het volgende gelden:

- a. de exploitant verricht voor zijn rekening en risico het “curatief beheer” en
- b. de gemeente verricht in opdracht van de exploitant en voor diens rekening en risico het cyclische beheer

Bij de definitieve oplevering van het gehele project - na WRM opleveren van de laatste bouwfase - wordt ook het curatief beheer van de eerder opgeleverde deelgebieden en het gebied overgedragen aan de gemeente.

- Activiteiten zoals huisvuilinzameling gft, restafval, glas, kca en oud papier moeten worden uitgevoerd vanaf het moment van bewoning. De bewoners zijn verantwoordelijk voor het tijdig aanmelden op de gemeente Best site.
- De over te dragen bouwfase wordt gemarkeerd op tekeningen die digitaal bij de PL B&R worden ingediend. Waarbij de gedeelten waar nog een risico bestaat op beschadiging - door aangrenzende activiteiten van de ontwikkelaar - worden uitgesloten van overdracht.
- In principe kan een bouwfase pas WRM worden opgeleverd als alle ondergrondse infra is goedgekeurd. Voor de riolering en eventueel openbare verlichting kan - als het gefaseerd wordt overgedragen – een aparte afspraak gemaakt worden. Dit omdat deze netwerken van functionele kabels en leidingen meestal niet 1:1 overeenkomen met het te leveren gebied.
- Eventuele schade in de overgedragen bouwfase die na de overdracht is ontstaan - als gevolg van activiteiten van de ontwikkelaar in de aangrenzende, nog niet opgeleverde bouwfases - wordt op de ontwikkelaar verhaald.
- De ontwikkelaar informeert de bewoners dat een deelfase is overgedragen aan de gemeente en geeft aan dat meldingen bij gemeente gedaan moeten worden via de Fixi App.

