

(5.1)(2)(e)

Van: (5.1)(2)(e) - Kavel Vastgoed <(5.1)(2)(e)@kavelvastgoed.nl>
Verzonden: donderdag 11 juli 2024 17:08
Aan: (5.1)(2)(e); (5.1)(2)(e)@dimensis.nl
CC: (5.1)(2)(e) - Kavel Vastgoed; (5.1)(2)(e); (5.1)(2)(e)
Onderwerp: RE: oplevering openbaar gebied dp 6, bs 1

Beste (5.1)(2)(e),

Wij snappen het standpunt dat, om de oplevering van de woningen mogelijk te maken, de weg opengesteld dient te worden. Vandaar dat afgelopen dinsdag 9-7-2024 een opnemingsvergadering voor oplevering ingepland stond. Aangezien de oplevering aan kopers en de belangen van hen beter invulling te geven is een extra opnemingsvergadering ingebruikt. Daarom willen wij graag gebruik maken van deze mogelijkheid en willen we jullie uitnodigen op dinsdag 16 juli om 8:00u. In dat geval kunnen we namelijk de eerste woningoplevering (de eerste staat die dinsdag gepland om 9:45u) doorgang laten vinden.

Overigens wel onder de conditie dat we dan inderdaad op 25 juli 2024 om 13:00u de opname te laten plaatsvinden van hetzelfde werk om de ingebruikname om te zetten in de formele oplevering.

Graag vernemen wij bevestiging van beide tijdstippen, zodat we de eerste kopers ook definitief kunnen informeren over de oplevering van de woningen. Als het onverhoopt niet op dinsdagochtend gaat lukken zullen we in elk geval de eerste woning(en) nog moeten opschorten naar een later tijdstip, tot ná het moment van openstelling van de weg. We hopen dan ook snel deze bevestiging zodat we de kopers van de eerste woningen definitief kunnen informeren.

Tot slot willen we attenderen op het feit om de ingebruikname en openstelling dinsdag a.s. te laten plaatsvinden daarbij ook het wegvak van de Randbolwerk (onderdeel van de HPS) eveneens open gesteld dient te zijn.

Met vriendelijke groet,

(5.1)(2)(e)
Projectontwikkelaar



Lange Kleiweg 50-N, 2288 GK Rijswijk
Postbus 1927, 2280 DX Rijswijk
t. 070 (5.1)(2)(e) m. 06 (5.1)(2)(e)
e-mail: (5.1)(2)(e)@kavelvastgoed.nl
internet: www.kavelvastgoed.nl

Disclaimer

De informatie opgenomen in dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken en de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren. Dit emailbericht werd verzonden namens Kavel Vastgoed B.V., KvK nummer 27083513.

The information contained in this message is intended to be exclusively for the addressee. Should you receive this message unintentionally, please do not use the contents herein and notify the sender immediately by return e-mail. This email was sent by Kavel Vastgoed B.V., Chamber of Commerce no. 27083513.

Van: (5.1)(2)(e) <(5.1)(2)(e)@lansingerland.nl>
Verzonden: donderdag 11 juli 2024 15:22
Aan: (5.1)(2)(e)@dimensis.nl; (5.1)(2)(e) - Kavel Vastgoed <(5.1)(2)(e)@kavelvastgoed.nl>

CC: (5.1)(2)(e) - Kavel Vastgoed <(5.1)(2)(e)@kavelvastgoed.nl>; (5.1)(2)(e) <(5.1)(2)(e)@lansingerland.nl>; (5.1)(2)(e) <(5.1)(2)(e)@lansingerland.nl>

Onderwerp: RE: oplevering openbaar gebied dp 6, bs 1

Beste (5.1)(2)(e),

Oplevering van het werk op 25 juli as. is mogelijk, maar hierbij wel het verzoek de afspraak naar de middag (vanaf 13.00 uur) te verplaatsen.

Dit in verband met het feit (5.1)(2)(e) deze afspraak niet te verplaatsen is.

Graag ontvang ik een voorstel voor een nieuw tijdstip.

Voor wat betreft de oplevering van de woningen wil ik jullie wijzen op punt 5 van de procedure in hoofdlijnen van het opname en overdrachtsprotocol openbare ruimte Westpolder/ Bolwerk 2.0 (U19.00368).

Hierin staat:

“Ten tijde van de oplevering van de woningen wordt het gebied opgesteld voor gebruik”.

Dit betekent dat de kopers volgens het opname en overdrachtsprotocol openbare ruimte Westpolder/ Bolwerk 2.0 (U19.00368) hun woning moeten kunnen bereiken evenals hulpdiensten.

Oplevering van de woningen is dus niet mogelijk zonder oplevering of openstelling van het gebied.

Mochten jullie besluiten de woningen voor 25 juli as. op te leveren dan is het goed te weten dat de gemeente geen bezwaar heeft tegen openstelling van het gebied mits de opengestelde openbare ruimte veilig is voor gebruik en wij het juridisch wegbeheer kunnen aanvaarden/ overnemen.

Als jullie hier gebruik van willen maken verneem ik dit graag van jullie zodat wij een geschikt moment kunnen inplannen voor een rondgang met als doel ingebruikname en start juridisch wegbeheer.

Met een vriendelijke groet,

Gemeente Lansingerland

(5.1)(2)(e)
Projectmanager
Tel. 14 010



>>> werkenvoorlansingerland.nl

Van: (5.1)(2)(e) <(5.1)(2)(e)@lansingerland.nl>

Verzonden: donderdag 11 juli 2024 12:08

Aan: (5.1)(2)(e)@dimensis.nl; (5.1)(2)(e) <(5.1)(2)(e)@lansingerland.nl>; (5.1)(2)(e) <(5.1)(2)(e)@lansingerland.nl>

CC: (5.1)(2)(e)@kavelvastgoed.nl; (5.1)(2)(e)@kavelvastgoed.nl

Onderwerp: RE: oplevering openbaar gebied dp 6, bs 1

Beste (5.1)(2)(e),

(5.1)(2)(e) zal je mail beantwoorden.

Met een vriendelijke groet,

Gemeente Lansingerland

(5.1)(2)(e)
Senior projectmanager
Tel. 14 010



>>> werkenvoorlansingerland.nl

Van: (5.1)(2)(e) <(5.1)(2)(e)@dimensis.nl>

Verzonden: donderdag 11 juli 2024 10:23

Aan: (5.1)(2)(e) <(5.1)(2)(e)@lansingerland.nl>; (5.1)(2)(e) <(5.1)(2)(e)@lansingerland.nl>

CC: (5.1)(2)(e) - Kavel Vastgoed <(5.1)(2)(e)@kavelvastgoed.nl>; (5.1)(2)(e) - Kavel Vastgoed <(5.1)(2)(e)@kavelvastgoed.nl>

Onderwerp: RE: oplevering openbaar gebied dp 6, bs 1

Beste (5.1)(2)(e),

De uitnodiging voor oplevering van het werk voor a.s. dinsdag blijft staan.

Voor het geval gemeente a.s. dinsdag niet wenst op te leveren, hierbij ook een uitnodiging voor oplevering van het werk voor donderdag 25 juli a.s. om 11.00 uur.

Wij zullen VMB en de kopers vandaag informeren dat onzeker is of bij de oplevering van hun woning deze ook bereikbaar is. Dit zal pas mogelijk zijn nadat oplevering naar de gemeente heeft plaatsgevonden.

Dit ondanks het feit dat komende dinsdag om 8.00 uur alle werkzaamheden betreffende dit plandeel uit het bestek zijn uitgevoerd m.u.v. de lange masten. Uit overleg tussen (5.1)(2)(e) en (5.1)(2)(e) is gekomen dat het straatwerk rond de toekomstige milieustraat conform bestek wordt uitgevoerd. De definitieve lange masten worden in week 31 geplaatst. Tot die tijd worden op dezelfde plek tijdelijke masten geplaatst.

Met vriendelijke groet,

(5.1)(2)(e)



Dimensis
(5.1)(2)(e)
M (5.1)(2)(e)
E (5.1)(2)(e)@dimensis.nl

Van: (5.1)(2)(e) <(5.1)(2)(e)@lansingerland.nl>

Verzonden: woensdag 10 juli 2024 18:11

Aan: (5.1)(2)(e) <(5.1)(2)(e)@dimensis.nl>

CC: (5.1)(2)(e)@kavelvastgoed.nl; (5.1)(2)(e) <(5.1)(2)(e)@lansingerland.nl>; (5.1)(2)(e) <(5.1)(2)(e)@lansingerland.nl>

Onderwerp: RE: oplevering openbaar gebied dp 6, bs 1

Hallo (5.1)(2)(e),

Oplevering van openbaar gebied vindt plaats tussen OCW en de gemeente op basis van gemaakte afspraken. OCW legt verplichtingen voorvloeiend uit deze afspraken door aan de aannemer in het bestek. Op de oplevering van

deelplan 6 fase 1.1 is het 'Opname en overdrachtsprotocol openbare ruimte Westpolder/Bolwerk 2.0' van toepassing verklaard. Hierin staat zoals je ook aanhaalt dat opnemings van het werk plaatsvindt als de aannemer volgens het UAV recht heeft op een oplevering. De RAW-systematiek en het UAV stellen dat opnemings geschied nadat het werk voltooid is. Ook het bestek voorziet hierin, daarvoor verwijs ik naar deel 2.1 par. 6, "Nadat alle werkzaamheden van een fase zijn uitgevoerd, kan de civiel aannemer aan OCW het verzoek doen voor oplevering van het woonrijp gemaakte plandeel.". Zoals je zelf aangeeft, en gister door Boskalis is aangegeven, is het werk nog niet gereed en daardoor komt het nog niet in aanmerking voor oplevering.

Vanwege agendatechnische redenen bij de gemeente is in overleg afgesproken om de opnemings voor oplevering te houden op d.d. 09-07-2024 met de kanttekening dat het asfalt fietspad nog niet gereed is, zie emails d.d. 12-04-2024 en 17-04-2024. Achteraf zijn nieuwe voorbehouden door je gemaield maar niet met ons overeengekomen. Dat is dus geen legitieme rede om een onvoltooid werk op te leveren.

Je stuurt ons een uitnodiging voor oplevering van het werk op 16 juli 2024 om 08:00 uur, waarbij je aangeeft dat ook dan het werk niet voltooid is. Terugverwijzend naar het bovenstaande kan er pas sprake zijn van oplevering na voltooiing van het werk, dus van oplevering kan dan geen sprake zijn. Indien het werk gereed is dient een dag en tijdstip in overleg plaats te vinden en kan dit niet eenzijdig bepaald worden. Daarbij willen we aangeven dat in het opleverprotocol een termijn van twee weken is opgenomen tussen de uitnodiging en de opnemings.

Het opleverprotocol voorziet in de mogelijkheid dat partijen hun vertegenwoordiging mandateren aan de directievoerder. Mandatering van de vertegenwoordiging van de gemeente is voorbehouden aan de gemeente. Ik wil expliciet benadrukken dat de gemeente de directievoerder van OCW niet heeft gemandateerd voor een opnemings.

Het aanbrengen van straatwerk rond de ondergrondse containers van de milieustraat behoort tot de resultaatsverplichtingen van de aannemer. Ter plaatse van de ondergrondse containers moet (tijdelijke) verharding worden aangebracht. Hierover zijn tussen OCW en de gemeente afspraken gemaakt, hiervoor verwijs ik onder andere naar de als attachment toegevoegde stukken. Jij kan niet eenzijdig besluiten deze afspraken niet gestand te doen.

Als de aannemer door leveringstijden nog niet kan voldoen aan zijn resultaatsverplichting ten aanzien van de 8m lichtmasten langs de rijbaan, dan kan OCW ter goedkeuring van de gemeente een gespecificeerd verzoek indienen voor het toepassen van tijdelijke, vergelijkbare lichtmasten. Voor een beoordeling door de gemeente van een dergelijk verzoek moet minimaal duidelijk zijn welk type lichtmast en armatuur er tijdelijk wordt aangebracht, op welke locatie de lichtmasten worden neergezet en voor welke periode. Na goedkeuring van dit verzoek door de gemeente en na plaatsing, inclusief ingebruiknemings, van de lichtmasten en voltooiing van alle werkzaamheden in de fase kan de gemeente instemmen met het plannen van oplevering van het werk. Daarbij zal worden opgenomen dat de tijdelijke lichtmasten worden vervangen door de voorgeschreven lichtmasten binnen de overeengekomen periode.

N.B. Als er een opnemings voor oplevering wordt gehouden dan dient het werk voltooid te zijn. Dit betekent dat het geen werkterrein meer is, daarom is het terrein vrij van hekwerken en ander bouw materiaal en is het dragen van PBM's geen verplichting.

Met een vriendelijke groet,

Gemeente Lansingerland

(5.1)(2)(e)
Projectleider
Tel. 14 010



>>> werkenvoorlansingerland.nl

Van: (5.1)(2)(e) <(5.1)(2)(e)@dimensis.nl>
Verzonden: dinsdag 9 juli 2024 16:00
Aan: (5.1)(2)(e) <(5.1)(2)(e)@lansingerland.nl>
CC: (5.1)(2)(e) - Kavel Vastgoed <(5.1)(2)(e)@kavelvastgoed.nl>
Onderwerp: oplevering openbaar gebied dp 6, bs 1

Beste (5.1)(2)(e),

Vanmorgen hadden wij een afspraak voor de oplevering van bovenstaand plandeel. Tot een daadwerkelijke opname (middels rondgang over het werk) is het niet gekomen omdat de gemeente dit weigerde. Naar ons oordeel is dit gebeurd op onredelijke gronden.

Allereerst omdat het aanvankelijke verzoek van de aannemer voor oplevering (conform bestek) een week later was, maar omwille van vakanties bij de gemeente, een week naar voren is gehaald. Wel in de wetenschap dat het werk vandaag niet volledig gereed zou zijn. Jullie is bekend dat het asfaltwerk, i.c.m. dat voor Rand Bolwerk, gepland stond voor week 28. Daarnaast heb ik later gemeld dat de hoge lichtmasten niet op tijd geleverd kunnen worden. Deze komen in week 31 en wij kregen van de gemeente geen toestemming om, in afwijking van het bestek, net als in Rand Bolwerk afwijkende masten te plaatsen die wel tijdig geleverd konden worden. Daarnaast is een zijpad langs de laatste woning nog in uitvoering.

Daarbij vermoeden wij dat het op grond van de UAV onredelijk is dat, vanwege bovengenoemde restpunten, door jullie is geweigerd om een gezamenlijke opnameronde te lopen, wetende dat 98% van het werk is uitgevoerd. Daardoor ontbreekt nu een gezamenlijk, vastgestelde lijst met overige kleine gebreken/restpunten, die in aanloop naar de definitieve oplevering (kort voor de oplevering van de eerste woningen) had kunnen worden verwerkt. Overigens zullen wij ons vermoeden juridisch laten toetsen.

De definitieve oplevering van Boskalis aan OCW (als gedelegeerd opdrachtgever namens de gemeente) staat nu gepland voor dinsdag 16 juli a.s. om 8.00 uur. Hierbij herhaal ik nogmaals het gestelde in de gemeentelijke notitie 'opname en overdrachtsprotocol openbare ruimte WPB 2.0', nummer U19.00368, die als bijlage bij het bestek is gevoegd. Hierin staat op pagina 3 onder het kopje 3b (opname t.b.v. oplevering openbaar gebied) o.a. het volgende:

Wanneer de aannemer volgens het UAV en het bestek het recht heeft tot een oplevering wordt door de directievoerder een opname gepland.

De opname vindt plaats tussen de civiele aannemer en zijn opdrachtgever. Tijdens deze opname loopt ook de civiele projectleider van team Gebiedsopgaven of een vertegenwoordiger mee om zo samen 1 lijst met punten van opname vast te stellen.

De partijen verzorgen voor de opname hun eigen vertegenwoordiging danwel mandatering van de directievoerder.

Mocht de gemeente er, om welke reden dan ook, voor kiezen om op 16 juli a.s. om 8.00 uur geen gehoor te geven aan de uitnodiging voor oplevering, dan gaan wij ervan dat, onder verwijzing naar bovenstaand citaat, de gemeente de directievoerder van OCW heeft gemandateerd om namens de gemeente deel te nemen aan de oplevering. Hij zal dan ook het PvO opstellen. Het openbaar gebied zal direct aansluitend op de oplevering worden open gesteld.

Tijdens de oplevering op 16 juli zal al het bestekswerk in betreffende openbare gedeelte van het plangebied gereed zijn m.u.v.:

- de lange lichtmasten langs de rijbaan. Daarvoor zullen tot plaatsing van de definitieve masten tijdelijke masten worden geplaatst;
- het straatwerk rondom de ondergrondse containers. OCW vindt het, vanuit maatschappelijke kosten, onverantwoord om het straatwerk aan te leggen voordat de containers worden geplaatst. Schade aan het straatwerk is dan onvermijdelijk. De huidige asfaltplaat is bij uitstek geschikt om de ondergrondse containers op een verantwoorde wijze aan te brengen. Daarna zal het definitieve straatwerk worden aangebracht.

NB: ik ga ervan uit dat de vertegenwoordigers van de gemeente dinsdag a.s. wel hesjes en helmen dragen!

Met vriendelijke groet,

(5.1)(2)(e)

De gemeente Lansingerland streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Voor meer informatie over onze gemeente of onze producten en diensten kunt u terecht op onze website www.lansingerland.nl.

De gemeente Lansingerland streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Voor meer informatie over onze gemeente of onze producten en diensten kunt u terecht op onze website www.lansingerland.nl.