gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Afwijking van beleidsnota Duurzaam Inrichting Openbare Ruimte (DIOR) voor gebiedsontwikkeling landgoed Wickevoort
Portefeuillehouders	drs. Jurgen Nobel, Marjolein Steffens-van de Water
Steller	Saliha Azouagh
Collegevergadering	16 maart 2021
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2021.0000436

1. Voorstel

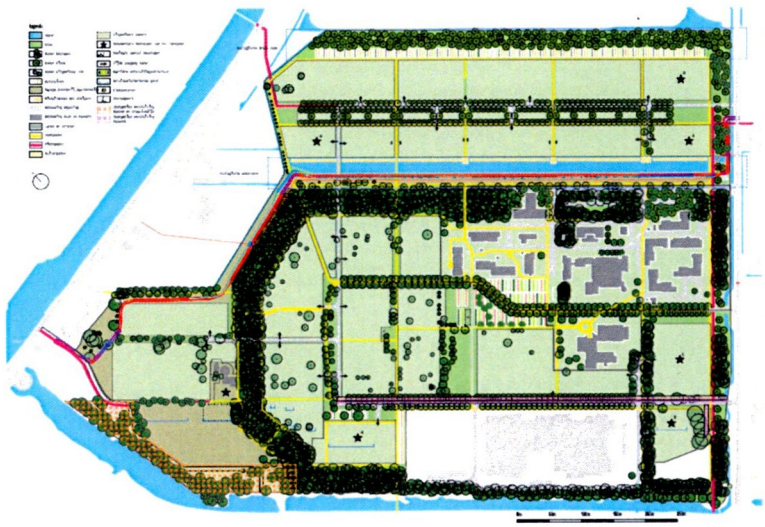
Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. in te stemmen met de in de allonge en in de brief opgenomen afwijkingen van de Duurzaam Inrichting Openbare Ruimte (DIOR) voor de gebiedsontwikkeling landgoed Wickevoort.

2. Samenvatting

Het plan landgoed Wickevoort wordt gerealiseerd op het voormalige Cruquiusterrein pal naast het gemaal Cruquius aan de Ringvaart. Het terrein is eigendom van Stichting Epilepsie Instellingen Nederland (SEIN). SEIN heeft inmiddels nieuwe huisvesting gerealiseerd op een deel van het oorspronkelijke terrein. De rest van het gebied wordt ontwikkeld tot landgoed Wickevoort door projectontwikkelaar AM. Het terrein van SEIN wordt getransformeerd naar een woningbouwlocatie voor circa 750 woningen waarbij de patiëntenzorg in deze woonwijk wordt geïntegreerd (omgekeerde integratie).
De openbare ruimte in het plan zal door de ontwikkelaar AM worden aangelegd en zal na de oplevering van de woningen aan ons worden overgedragen. Wij worden dan verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud daarvan. Omdat het hier om een landgoed gaat, heeft ontwikkelaar AM ons verzocht om in deelgebied 1 geen betonklinkers toe te passen op de openbare parkeerplaats zoals de DIOR voorschrijft. In plaats van de betonklinkers worden de openbare parkeerplaatsen uitgevoerd met graskeien. De meerkosten van de graskeien worden door de ontwikkelaar AM afgekocht.



3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij hebben op 13 juli 2017 met SEIN en AM een samenwerkingsovereenkomst gesloten (2017.0030242). Hierin is het toetsingskader voor de Openbare Ruimte vastgesteld, zijnde de richtlijnen van de Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR) . De openbare ruimte wordt normaliter conform de DIOR aangelegd.
Omdat het hier om een landgoed gaat, heeft ontwikkelaar AM ons verzocht om in deelgebied 1 geen betonklinkers toe te passen op de openbare parkeerplaats zoals de DIOR voorschrijft. In plaats van de betonklinkers worden de openbare parkeerplaatsen uitgevoerd met graskeien. De open structuur van grastegels heeft het grote voordeel dat water eenvoudig in de grond kan trekken bij regen. Daardoor is er geen last van plasvorming. Daarnaast is er minder verharding in het straatbeeld en hebben de openbare parkeerplaatsen een groene uitstraling. Indien de projectontwikkelaar afwijkt van de DIOR is er sprake van zogenoemde meerkosten. Deze meerkosten zullen verhaald worden op de projectontwikkelaar AM, uiterlijk bij overdracht van de openbare ruimte. Dit is vastgelegd in een allonge op de samenwerkingsovereenkomst en in een brief.



Graskeien op parkeerplaats

Wat is de aanleiding, context?
Voor het project landgoed Wickevoort wordt op één punt afgeweken van de DIOR. Ruimte om af te wijken wordt ook door de DIOR geboden, mits gemotiveerd en onderbouwd:

'Bijzondere locaties of omstandigheden vragen soms om maatwerk waarbij wordt afgeweken van de eisen. Afwijkingen van bestaand beleid, randvoorwaarden en eisen moeten goed beargumenteerd en onderbouwd worden. De effecten van afwijkingen moeten duidelijk zijn. Afwijkingen moeten worden goedgekeurd door de beheerder. Bij het afwijken van vastgesteld gemeentelijk beleid is daarnaast goedkeuring van de gemeenteraad nodig'.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?
Landgoed Wickevoort is een unieke plek in het landschap van de Haarlemmermeerpolder. Ooit door landschapsarchitect Hans Warnau vormgegeven als een beschermde wereld voor epilepsiepatiënten, nu getransformeerd tot een eigentijds landgoed met een bijzondere woonomgeving. Wickevoort biedt deze woonervaring door het beoogde landgoedkarakter maximaal door te zetten in alle aspecten van het ontwerp: stedenbouw, architectuur en buitenruimte. Het lommerrijke, groene landschap is daarbij dominant. We streven naar een zo groen en ruimtelijk mogelijk landgoed met een prettige, ontspannen sfeer. Dit betekent dat we zo min mogelijk verharding willen toepassen. En dat wat verhard is, wordt zo optimaal mogelijk gebruikt.

3.3 Wat mag het kosten?
De meerkosten voor de graskeien op de openbare parkeerplaatsen komen voor rekening van projectontwikkelaar AM. De overeengekomen afkoopsom voor de hierboven vermelde afwijking is vastgesteld op € 7,72/m². Deze afkoopsom is ontstaan uit een meerlast van € 0,193/m² per jaar (prijspeil 1 juli 2019), gekapitaliseerd met de technische levensduur van 40 jaar. De overeengekomen afkoopsom wordt vanaf datum prijspeil tot en met overdracht geïndexeerd tot overeenkomstig de consumentenprijsindex (CPI) reeks 'Alle Huishoudens'. De overeengekomen afkoopsom is bij overdracht van de openbare ruimte verschuldigd.
De onderhoudslasten en afkoopsom zullen in de programmabegroting verantwoord worden bij programma 008 – Mobiliteit, beleidsdoel 082 beleidsdoel B: de doorstroming van alle vormen van vervoer en de bereikbaarheid van Haarlemmermeer dient op elk moment van de dag zo optimaal mogelijk te zijn, taakveld 2.2.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De gemeenteraad is verantwoordelijk voor de financiële besluiten waaronder het vaststellen van het krediet. De portefeuillehouder Wonen is namens het college eerste aanspreekpunt voor de afwikkeling van de overeenkomsten voor de woningbouwontwikkeling op landgoed Wickevoort.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
In het definitief ontwerp zullen de in het deelgebied 1 aan te brengen aantal m² worden vastgesteld. Indien daarvan in de bestekken 'bouwrijpmaken' en 'woonrijpmaken' wordt afgeweken, zal de afkoopsom aangepast worden.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?
In het (tussentijds) Meerjaren Perspectief Grondzaken ((t)MPG) zal de raad halfjaarlijks worden geïnformeerd over de stand van zaken ten aanzien van de uitgaven en de betalingen door SEIN

en AM. Jaarlijks zal de raad door middel van de bestuurlijke voortgangsrapportage Wonen worden geïnformeerd over de stand van zaken van het project.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

Met de bouw van de woningen op het Landgoed Wickevoort dragen wij mede bij aan de woningbouwopgave in de MRA.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
b/a	b/a
drs. Carel Brugman	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Allonge afwijking van beleidsnota Duurzaam Inrichting Openbare Ruimte (DIOR) voor gebiedsontwikkeling landgoed Wickevoort
- Brief aan AM met opgenomen afwijkingen van de DIOR voor de gebiedsontwikkeling landgoed Wickevoort.

ALLONGE

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Betreffende het project Wickevoort

te Cruquius, gemeente Haarlemmermeer

•

tussen

GEMEENTE HAARLEMMERMEER

EN

STICHTING EPILEPSIE INSTELLINGEN NEDERLAND

EN

AM B.V.

I. PARTIJEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE HAARLEMMERMEER**, gevestigd te (2132 TZ) Hoofddorp aan het Raadhuisplein 1, hierbij op grond van het Mandaat-, machtiging- en volmachtsbesluit d.d. 4 februari 2020, nummer 2020.0000226, aangevuld met het Ondermandaatbesluit d.d. 4 februari 2020, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw mr. M.J.M. Koopman, teammanager Grondzaken handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. _____2021 met kenmerk _____, hierna te noemen: 'de Gemeente';

2. De stichting **STICHTING EPILEPSIE INSTELLINGEN NEDERLAND**, statutair gevestigd te Heemstede, te dezen ingevolge haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar Raad van Bestuur namens deze de heer J.W. Barzilay in zijn hoedanigheid van voorzitter (alleen en zelfstandig bevoegd), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41222646, hierna te noemen: 'SEIN';

3. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **AM B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.W.A. Heuvelink, in zijn hoedanigheid van directeur ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30160235, hierna te noemen: 'AM B.V.';

hierna gezamenlijk aan te halen als "Partijen".

II. OVERWEGEN ALS VOLGT:

A. Partijen hebben op 13 juli 2017 een Samenwerkingsovereenkomst gesloten betreffende het project Wickevoort te Cruquius (gemeente Haarlemmermeer), hierna te noemen "de SOK";
B. In de SOK zijn de voorwaarden en uitgangspunten vastgelegd met betrekking tot het voor rekening en risico van AM B.V. realiseren van een woningbouwplan onder de naam 'Wickevoort', in de SOK benoemd als 'het Project', in het Projectgebied dat in eigendom is bij SEIN.
C. Partijen hebben in de SOK onder andere afspraken gemaakt over het toetsingskader voor het ontwerp- en de inrichting van de Openbare ruimte binnen het Projectgebied, waaronder de Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR);
D. AM B.V. heeft aangegeven dat zij voor het ontwerp- en de inrichting van de Openbare Ruimte binnen het Projectgebied op een aantal punten wenst af te wijken van het in de SOK overeengekomen toetsingskader;
E. De Gemeente heeft aangegeven het toetsingskader te willen uitbreiden met een afwijkingsproces;
F. Partijen in deze overeenkomst afspraken over het afwijkingsproces met elkaar willen vastleggen.

III. PARTIJEN VERKLAREN HIERBIJ HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

1. Inleidende bepalingen

1.1 De in deze allonge gehanteerde definities zijn gelijk aan de in de SOK gehanteerde definities.

1.2 Voor zover daar in de allonge niet van wordt afgeweken dan wel daarvan een nadere uitwerking betreft, blijven de bepalingen uit de SOK onverkort van kracht tussen Partijen;

1.3 Deze allonge eindigt in ieder geval op het moment waarop de SOK eindigt.

2. Afwijken van of aanvullen op de richtlijnen van de DIOR

2.1 Afwijken van of aanvullen op de richtlijnen van de DIOR is mogelijk na schriftelijk akkoord van de Gemeente, Cluster: Beheer & Onderhoud; hierna te noemen: 'B&O'.

2.2 De Ontwikkelaar dient bij B&O een verzoek in tot afwijken van of aanvullen op de richtlijnen van de DIOR, waarin minimaal de reden van afwijken, de areaalsoort, de locatie en de omvang staan omschreven;

2.3 Afwijkingen van en aanvullingen op de richtlijnen van de DIOR worden door B&O beheer-technisch (beheer mogelijkheden) en financieel-technisch getoetst.

2.4 Eventuele meerlasten komen te allen tijde voor rekening van AM B.V. en worden doorbelast op basis van een afkoopsom/m². Meerlasten zijn exploitatie (beheer)lasten die als gevolg van het afwijken of aanvullen op de richtlijnen van de DIOR hoger uitvallen dan bij de gebruikelijke toepassing van deze richtlijnen.

2.5 In het Definitief Ontwerp Openbare Ruimte zal het binnen het Projectgebied aan te brengen aantal m² worden vastgesteld. Indien daarvan in Bestekken BRM/WRM als bedoeld in de SOK, wordt afgeweken, behoudt de Gemeente het recht om de afkoopsom aan te passen.

2.6 Bij overdracht van de Openbare Ruimte is AM B.V. een (geïndexeerde) afkoopsom over het aantal m² verschuldigd aan de Gemeente.

3. Vastlegging toestemming afwijkingen en aanvullingen, indexering afkoopsom, facturatie en fiscaliteit

3.1 De toestemming voor de in artikel 2 bedoelde afwijkingen en aanvullingen op de richtlijnen van de DIOR, zal schriftelijk tussen de Gemeente en AM B.V. worden vastgelegd in briefvorm. De brief vormt een onverbrekelijk onderdeel van de allonge en is opgenomen als bijlage 1.

3.2 De in artikel 2 overeengekomen afkoopsom zal vanaf datum prijspeil tot het moment van overdracht van de Openbare Ruimte worden geïndexeerd overeenkomstig de Consumentenprijsindex (CPI) reeks Alle Huishoudens.

3.3 De Gemeente zal AM B.V. voor de in artikel 2 overeengekomen afkoopsom een factuur sturen.

3.4 De in artikel 2 bedoelde afkoopsom betreft een vergoeding die de gemeente als niet-ondernemer in rekening brengt. De afkoopsom is derhalve niet belast met BTW.

Aldus in drievoud opgemaakt en ondertekend te Hoofddorp (Haarlemmermeer) op 15 februari 2021,

AM B.V.	SEIN	Gemeente Haarlemmermeer
P.W.A. Heuvelink	J.W. Barzilay	mw. Mr. M.J.M. Koopman

gemeente
Haarlemmermeer

AM
De heer P.W.A. Heuvelink
Ptolemaeuslaan 80
Postbus 4052, 3502 HB Utrecht

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Faxnummer 023 563 95 50

Verzenddatum

Cluster	B&O
Contactpersoon	Mevrouw K. Ladru
Doorkiesnummer	+31235676700
Uw brief	nvt
Ons kenmerk	X.2021
Bijlage(n)	nvt
Onderwerp	Project Wickevoort te Cruquius, gemeente Haarlemmermeer

Geachte heer Heuvelink,

Middels deze brief verlenen wij toestemming op de overeengekomen afwijking van het toetsingskader voor de Openbare Ruimte, in Deelgebied 1 van het project Wickevoort te Cruquius zoals vastgelegd in de allonge behorende bij de samenwerkingsovereenkomst betreffende het project Wickevoort te Cruquius, gemeente Haarlemmermeer.

AM, SEIN en de gemeente Haarlemmermeer hebben op 13 juli 2017 een Samenwerkingsovereenkomst gesloten, betreffende het project Wickevoort te Cruquius, gemeente Haarlemmermeer, hierna te noemen 'de SOK'. Hierin is het toetsingskader voor de Openbare Ruimte vastgesteld, conform de richtlijnen van de Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (hierna: DIOR).
Partijen zijn op 21 januari 2021 een allonge op de SOK overeengekomen, waarin zij een afwijkingsprocedure op het toetsingskader voor de Openbare Ruimte zijn overeengekomen. Deze Allonge maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het afsprakenkader zoals Partijen dat in de SOK en anterieure overeenkomst voor het project hebben vastgelegd.

In artikel 2, lid 1 van voornoemde allonge is overeengekomen dat afwijken van of aanvullen op de richtlijnen van de DIOR mogelijk is na een schriftelijk akkoord van de gemeente Haarlemmermeer, Cluster: Beheer & Onderhoud, hierna te noemen B&O'.

De tussen partijen overeengekomen afwijking luidt:
1. De verharding van de openbare parkeerplaatsen worden uitgevoerd met graskeien in plaats van betonklinkers.

In artikel 2, lid 4 van voornoemde allonge is overeengekomen dat berekende afkoopsom(men) voor uw rekening komen. De overeengekomen afkoopsom betreft:
1. Voor de hierboven vermelde afwijking is de afkoopsom vastgesteld op € 7,72/m².
   Deze afkoopsom is ontstaan uit een meerlast van € 0,193/m² per jaar (prijspeil 1 juli 2019), gekapitaliseerd met de technische levensduur van 40 jaar.

De overeengekomen afkoopsom wordt vanaf datum prijspeil tot het moment van overdracht van de openbare ruimte geïndexeerd tot overeenkomstig de Consumentenprijsindex (CPI) reeks 'Alle Huishoudens'.

Volgens artikel 2, lid 5 van voornoemde allonge zullen de in het Deelgebied 1 aan te brengen aantal m^2 in het Definitief Ontwerp (DO) worden vastgesteld. Indien daarvan in Bestekken BRM/WRM wordt afgeweken, behouden wij het recht om de afkoopsom(men) aan te passen.

De overeengekomen afkoopsom is bij overdracht van de openbare ruimte verschuldigd. De gemeente stuurt u hiervoor te zijner tijd een factuur.

Vriendelijk verzoeken wij u deze brief door u ondertekend aan ons te retourneren.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
cluster Beheer & Onderhoud,
namens dezen,
de teammanager Regie,

de heer Jean Beumer

Voor akkoord,

AM B.V.

P.W.A. Heuvelink