Gemeente Landsmeer

27 maart 2024
Zaaknummer 037134
Fysiek S. van Dam
Dorpsstraat 25

Residentie Landsmeer B.V.
T.a.v. de vertegenwoordigers
Keizersgracht 391 A
1016EJ Amsterdam

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij de getekende versie van de overeenkomst van Dorpsstraat 25.

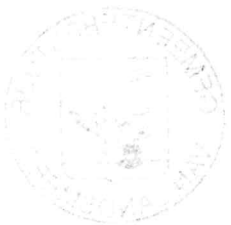
Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

- Zie bijlage

Hoogachtend,
Namens het college van Landsmeer,

GEMEENTEBESTUUR VAN LANDSMEER

Simon van Dam
Projectleider Ruimtelijke Ordening
Team Fysiek



GEHEIM

ANTERIEURE OVEREENKOMST (AO)
GEMEENTE LANDSMEER – Residentie Landsmeer BV
Realiseren van een wooncomplex bestaande uit 7 seniorenwooneenheden aan de Dorpsstraat 25

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Landsmeer, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester de heer L.A. de Lange van de gemeente Landsmeer om haar in deze te vertegenwoordigen en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 12 maart 2024., hierna te noemen: "**de gemeente**";

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Residentie Landsmeer B.V.** (kvk. 59854510), gevestigd aan Keizersgracht 391 A, 1016 EJ, Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders; IMMO Holding I B.V. (kvk. 56613024) en Nassau Property Management BV (kvk. 81132719), op haar beurt vertegenwoordigd door de niet nader genoemde huidige rechtspersonen en/of vennootschappen waar de heren F.V.E. Prudhomme de Lodder, G. Harthoorn en N.J.N.P Joosen in deze direct dan wel indirect ex artikel 2:24b BW aan zijn gelieerd.

   partij 2, hierna te noemen: **"initiatiefnemer";**

   de gemeente en initiatiefnemer hierna ook gezamenlijk te noemen: **"partijen"**.

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

A. Initiatiefnemer heeft kenbaar gemaakt het voornemen te hebben tot het ontwikkelen van een plan aan de Dorpsstraat 25 in Landsmeer. Dit plan betreft het slopen van de bestaande bebouwing, en het ontwikkelen van een wooncomplex bestaande uit 7 seniorenwooneenheden (6 appartementen en 1 penthouse) met bijbehorende bergingen en onderkelderde parkeervoorzieningen (hierna te noemen: "het Project"), een en ander zoals in **Bijlage 1** is aangegeven;
B. Gemeente is eigenaar van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Landsmeer, sectie B, perceelnummer 3218. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Landsmeer sectie B perceelnummer1761.
C. het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landsmeer wenst in principe medewerking te verlenen aan het in overweging A genoemde Project en heeft 12 maart 2024 besloten de gemeenteraad voor te stellen om onder voorwaarden een positieve grondhouding aan te nemen;
D. het Project in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Het Lint 2015';
E. de gemeente na eerste onderzoek geen doorslaggevend beletsel ziet om planologische medewerking te verlenen aan het Project door het verstrekken van een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo);
F. het Project een bouwplan is als genoemd in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro);
G. de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het Project of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
H. partijen in onderhandeling zijn getreden;
I. deze onderhandelingen hebben geleid tot deze overeenkomst die kan worden aangemerkt als een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro;
J. initiatiefnemer het Project voor eigen rekening en risico wenst te realiseren;
K. partijen afspraken hebben gemaakt over het Project, (voorgenomen) grondruil, inrichting, planning, uitvoering van de bouw en aan de gemeente te vergoeden kosten en de te verlenen bijdragen en deze afspraken in deze overeenkomst wensen vast te leggen;

GEHEIM

L. partijen met deze overeenkomst vastleggen op welke wijze de verdere ontwikkeling en de integrale realisatie van het hierna te definiëren Plangebied zal plaatsvinden en welke uitgangspunten en randvoorwaarden daarbij in acht dienen te worden genomen.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Definities

1.1 In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Overeenkomst:	de onderhavige anterieure overeenkomst.
Plangebied:	het gebied als aangegeven op de kaart die als **Bijlage 2** bij de Overeenkomst is gevoegd.
Project:	het binnen het Plangebied te ontwikkelen en te realiseren wooncomplex bestaande uit 7 seniorenwooneenheden met bijbehorende bergingen en onderkelderde parkeervoorzieningen aan de Dorpsstraat 25. Kadastraal bekend gemeente Landsmeer, sectie B, Perceelnummer 1761 en 3218 te Landsmeer.
Seniorenwooneenheden:	een woonruimte waarbij tenminste één lid van het huishouden de leeftijd van 55 jaar of ouder heeft bereikt.

1.2 De definities van woorden in enkelvoud omvatten mede de meervoudsvormen daarvan en vice versa.

Artikel 2 Doel van de samenwerking en verantwoordelijkheden partijen op hoofdlijnen

2.1 De Overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van afspraken over – onder meer – programmering, financiën, risicoverdeling, voortgang en organisatie bij de ontwikkeling van het Project.

2.2 Partijen verplichten zich om zich op basis van het in deze Overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid tot het uiterste in te spannen om de doelstelling van de Overeenkomst, zoals verwoord in het eerste lid en de hiervoor in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken, te realiseren respectievelijk na te komen.

2.3 De initiatiefnemer ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico het Project, onder de voorwaarden als opgenomen in deze overeenkomst.

Artikel 3 Uitgangspunten (bouw)planontwikkeling en realisatie

3.1 Naast het bepaalde in de Overeenkomst dienen bij de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project de volgende overeengekomen documenten in acht te worden genomen:

a. *Tekeningen huidige en toekomstige eigendomssituatie; <aanleveren initiatiefnemer>*
b. *Tekening te bouwen wooncomplex bestaande uit 7 wooneenheden (6 appartementen en 1 penthouse);*
c. *Tekening te slopen bebouwing.*

GEHEIM

Artikel 4 Planologie en vergunningen

4.1 Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Het Lint 2015' is de realisatie van het Project niet mogelijk. De initiatiefnemer dient op eigen initiatief en voor eigen rekening een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) aan te vragen. De gemeente zal zich, binnen de kaders van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden (zie ook artikel 8.1), inspannen zodat alle in verband met de voor realisatie van het Project benodigde planologische procedures spoedig worden doorlopen en zal daarbij trachten te voorkomen dat vertraging optreedt bij deze procedures.

4.3 De initiatiefnemer zal alle voor de realisatie van het Project benodigde vergunningen, ontheffingen en overige publiekrechtelijke toestemmingen tijdig aanvragen.

Artikel 5 Financiële afspraken

Planschade en nadeelcompensatie

5.1 De initiatiefnemer heeft een planschaderisico-analyse uit laten voeren door Bureau Langhout Wiarda in Oranjewoud (als **Bijlage 7** opgenomen bij deze Overeenkomst). Het advies is uitgebracht op 19 maart 2021. Als gevolg van de planologische wijziging zal uitgaande van een 'worst case' scenario een voor vergoeding in aanmerking komende planschade optreden van circa € 34.000,--. Uitgaande van een 'best case' scenario zal circa € 24.500,-- voor vergoeding in aanmerking komende planschade optreden.

5.2 Indien als gevolg van een onherroepelijke planologische maatregel ten behoeve van het Project de gemeente een tegemoetkoming in de planschade ex artikel 6.1 van Wro dient te vergoeden aan (een) belanghebbende(n), komt de desbetreffende vergoeding, inclusief de ter zake verschuldigde wettelijke rente, geheel voor rekening van initiatiefnemer. Betaling door initiatiefnemer aan de gemeente dient te geschieden binnen twee maanden na het onherroepelijk worden van het bestreden besluit, waarbij door de gemeente aan een planologisch gelaedeerde een tegemoetkoming in de planschade is toegekend. Voorts komen alle kosten die de gemeente, in het kader van verzoeken om tegemoetkoming in de planschade die verband houden met de planologische regimewijziging ten behoeve van het Project, zal maken voor adviezen als bedoeld in artikel 6.1.3.2 van het Bro, geheel voor rekening van initiatiefnemer. Betaling door initiatiefnemer aan de gemeente dient te geschieden binnen vier weken na verzending van de betreffende nota.

5.3 Indien als gevolg van de ontwikkeling van het Project de gemeente nadeelcompensatie dient te betalen aan (een) belanghebbende(n), komt de desbetreffende vergoeding, inclusief de ter zake verschuldigde wettelijke rente en de eventueel door de gemeente te betalen deskundigenkosten, geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Betaling door de initiatiefnemer aan de gemeente dient te geschieden binnen twee maanden na het onherroepelijk worden van het besluit, waarbij door de gemeente nadeelcompensatie is toegekend en uitbetaald.

5.4 Initiatiefnemer is gehouden om uiterlijk 14 dagen voordat het plan in het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure ter inzage wordt gelegd een schriftelijke bankgarantie af te geven ter hoogte van € 34.000,-. De tekst van de bankgarantie dient door het college te zijn goedgekeurd. De bankgarantie dient een looptijd van 5 jaar te hebben vanaf de datum van onherroepelijkheid van de omgevingsvergunning plus de periode van lopende gerechtelijke procedures. De bankgarantie wordt afgegeven door een door de gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling.

5.5 Bij het verstrekken van gegevens van derden moet rekening gehouden worden met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

5.6 De gemeente zal de initiatiefnemer tijdig een kopie verstrekken van bij haar ingediende verzoeken om tegemoetkoming in de planschade, ter zake uitgebrachte adviezen, ter zake ingediende bezwaarschriften, ter zake

GEHEIM

opgestelde verweerschriften, (hoger) beroepschriften, etc., haar anderszins in de betreffende procedure betrekken en ter zake overleg voeren, haar van het verdere verloop van de betreffende procedure(s) op de hoogte houden en haar in de gelegenheid stellen daarin te participeren, een en ander indien en voor zover dat redelijkerwijs van de gemeente verlangd kan worden en met inachtneming van de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade' (als **Bijlage 3** opgenomen bij deze Overeenkomst).

5.7 Initiatiefnemer kan er voor kiezen om op basis van de uitkomsten van een uitgevoerde risicoanalyse een overeenkomst te sluiten met degene(n) die volgens deze analyse planschade zal/zullen lijden, waarin voor de geraamde schade compensatie wordt geboden onder de opschortende voorwaarde dat de planologische maatregel onherroepelijk wordt. In het geval een dergelijke overeenkomst wordt gesloten, dient daarin uitdrukkelijk opgenomen te worden dat de geboden compensatie dient ter compensatie van schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro. De initiatiefnemer blijft verantwoordelijk.

Plankosten

5.8 Alle kosten die de initiatiefnemer maakt of reeds heeft gemaakt in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst, evenals de kosten verbonden aan de door de initiatiefnemer in te schakelen derden, komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

5.9 Alle kosten die de gemeente maakt in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst, evenals de kosten verbonden aan de door de gemeente in te schakelen derden, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tot deze kosten behoren in ieder geval de kosten van adviezen van externen en van alle ambtenarenuren die worden besteed aan het Project, waarbij voor wat betreft de ambtenareninzet een integraal uurtarief wordt gehanteerd conform de "Handleiding Overheidstarieven 2023". Initiatiefnemer is een vergoeding van plankosten verschuldigd aan de gemeente op basis van het kostenoverzicht die als bijlage 5 is opgenomen bij deze overeenkomst. Deze plankosten bedragen €17.612,- zeventienduizendzeshonderdtwaalf euro (geen btw verschuldigd).

5.10 Deze plankosten dienen te worden voldaan op de volgende wijze:
- een derde deel op de dag na het ondertekenen van deze overeenkomst;
- een derde deel op de dag na verlening van de omgevingsvergunning;
- een derde deel bij onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.

5.11 De initiatiefnemer dient binnen vier weken, na verzending van de factuur, de factuur te hebben voldaan op rekeningnummer NL08BNGH0285145096 onder vermelding van factuurnummer en projectnaam.

5.12 Indien een factuur niet tijdig wordt betaald, dan zal de procedure worden aangehouden totdat de factuur wel is betaald. Indien in zijn geheel niet wordt voldaan en hier ook geen legitieme reden toe is, zal de gemeente geen verdere werkzaamheden ten behoeve van het Project verrichten.

5.13 De leges voor vergunningen voor bouwactiviteiten of andere activiteiten moeten onverminderd betaald worden conform de legesverordening (waarbij wordt uitgegaan van de tarieven van het moment van het indienen van de aanvraag voor de betreffende activiteit).

Artikel 6 Planning

6.1 Initiatiefnemer is verplicht de volgende planning na te komen:

1. De initiatiefnemer heeft 7 april 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) ingediend (OV2020039) ten behoeve van het Project;
2. De initiatiefnemer laat op eigen initiatief en voor eigen rekening een goede ruimtelijke onderbouwing opstellen ten behoeve van het aanvragen van een omgevingsvergunning. Deze onderbouwing dient door een stedenbouwkundig bureau te worden opgesteld, en;

GEHEIM

3. binnen 9 maanden na het onherroepelijk worden van de voor het Project benodigde omgevingsvergunning dient initiatiefnemer aan te vangen met de realisatie van het Project. Initiatiefnemer dient daarbij in één gestaag tempo door te bouwen;
4. binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van de voor het Project benodigde omgevingsvergunning dient het Project in zijn geheel te zijn voltooid, conform de verleende omgevingsvergunning en onderhavige overeenkomst.

6.2 Indien duidelijk is dat een termijn als bedoeld in artikel 6.1 niet wordt gehaald, dient initiatiefnemer de gemeente daarvan onverwijld op de hoogte te stellen. Afwijken van de in artikel 6.1 genoemde termijnen is mogelijk, indien zich omstandigheden voordoen die niet aan initiatiefnemer te wijten zijn. Alsdan zal de gemeente zich in redelijkheid opstellen en zullen partijen in overleg komen tot een nieuwe tijdsplanning. Voorts is initiatiefnemer afhankelijk van de ontruiming van de huidige bebouwing. Indien het Project vertraging oploopt als gevolg van tegen de huidige gebruikers te voeren procedure(s), kan de gemeente geen aanspraak maken op de in artikel 6.3 en artikel 12 opgenomen mogelijke gevolgen.

6.3 Mocht initiatiefnemer een of meer van de in dit artikel genoemde termijnen niet nakomen en wanneer de gemeente deze overschrijding niet heeft goedgekeurd noch dat sprake is van een in artikel 6.2 genoemde situatie, dan kan de gemeente onmiddellijk tot ontbinding van de Overeenkomst overgaan, verdere medewerking aan het Project weigeren en/of de voor het Project verleende omgevingsvergunning intrekken, een en ander onverlet het recht van de gemeente op betaling van de kosten door initiatiefnemer als bedoeld in artikel 5.9.

Artikel 7 Communicatie

7.1 Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen wat nodig is om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken naar behoren te vervullen. De initiatiefnemer zal voorts, al dan niet in samenwerking met de gemeente, actief en tijdig omwonenden en andere betrokkenen informeren over de ontwikkeling en realisering van het Project. Initiatiefnemer zal op eerste verzoek van de gemeente bewijs overleggen waaruit blijkt dat omwonenden en andere betrokkenen afdoende over het Project zijn geïnformeerd.

Artikel 8 Rol gemeenteraad en positie Gemeente in de Overeenkomst

8.1 Initiatiefnemer erkent dat de gemeente in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territoir de uiteindelijke beslissing heeft omtrent de aanvaardbaarheid van de door, vanwege en/of tezamen met initiatiefnemer c.q. met haar verbonden partijen vervaardigde plannen, ontwerpen en overige voorstellen betreffende het Project. Tevens behoudt de gemeente haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan en alle overige publiekrechtelijke besluiten. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van de Overeenkomst zodat de initiatiefnemer niet het recht heeft om de gemeente aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten. Dit houdt tevens in dat het college van burgemeester en wethouders de aanvraag omgevingsvergunning zal weigeren indien de gemeenteraad geen positieve grondhouding aanneemt over het Project. De gemeente is gerechtigd om indien externe omstandigheden, zoals bijvoorbeeld inspraakreacties, bezwaren, bedenkingen en/of zienswijzen van derden, een stellingname van andere overheidsinstanties, uitspraken van de bestuursrechter, gewijzigde regelgeving en/of beleid van andere instanties dan de gemeente, daartoe nopen, haar medewerking aan het Project te beëindigen zonder aansprakelijk te kunnen worden gesteld voor de schade die de initiatiefnemer hierdoor eventueel lijdt. De gemeente is voorts niet aansprakelijk voor schade als gevolg van procedurele gebreken in de voor het Project benodigde procedures, tenzij sprake is van een ernstig verwijtbaar en vermijdbaar handelen.

GEHEIM

8.2 Met het sluiten van de Overeenkomst beogen partijen een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro te sluiten, door welke overeenkomst voldaan is aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 Wro zodat geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.

8.3 Indien de gemeente alsnog een exploitatieplan moet vaststellen omdat zij van oordeel is dat in onvoldoende mate is voldaan aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro, of omdat er nog gronden van derden binnen het Plangebied zijn gelegen die nog moeten worden verworven, en/of welke derden tot zelfrealisatie van onderdelen van het Project zouden kunnen overgaan, en het exploitatieplan belemmert, frustreert of vertraagt het beoogde resultaat van de Overeenkomst, of zulks is het gevolg van rechtsmaatregelen van derden naar aanleiding van het vaststellen van het exploitatieplan, dan geeft dat op zich geen van partijen het recht om zijn wederpartij aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten.

8.4 Indien een door de gemeente vastgesteld exploitatieplan gehele of gedeeltelijke uitvoering van de Overeenkomst in de weg staat, is er sprake van een publiekrechtelijke belemmering en is het bepaalde in artikel 11.2 sub c van toepassing.

Artikel 9 Aanbesteding en staatssteun

9.1 Partijen zijn van mening dat de werken, leveringen en diensten die in het kader van de realisatie van (onderdelen van) het Project worden verricht of aangelegd, geen werken, leveringen of diensten zijn waarvoor op grond van Europese, nationale of gemeentelijke regelgeving een openbare aanbestedingsplicht geldt.

9.2 Indien evenwel uit een rechterlijk vonnis of vastgestelde dan wel gewijzigde wet- of regelgeving zou blijken dat met betrekking tot de in het vorige lid bedoelde werken, leveringen en diensten wel enige aanbestedingsplicht bestaat, dan zullen partijen in overleg treden over de gevolgen van een dergelijk oordeel voor deze Overeenkomst. Partijen zullen alsdan deze Overeenkomst op de voor beide partijen minst bezwarende wijze wijzigen, zodanig dat gebleken gebreken worden hersteld én recht wordt gedaan aan de geest van deze Overeenkomst.

9.3 Hoewel partijen aan alle regels en voorschriften hebben voldaan en er geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun van de gemeente aan initiatiefnemer, zal, in het geval dat onomstotelijk in rechte is komen vast te staan dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun van de gemeente aan initiatiefnemer en initiatiefnemer deze ongeoorloofde staatsteun aan de gemeente zal moeten terugbetalen, dit geen invloed zal hebben op de wederzijdse verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst.

Artikel 10 Overdracht contractspositie

10.1 Initiatiefnemer is, behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring door de gemeente, niet gerechtigd om het geheel dan wel een gedeelte van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen. De gemeente zal een dergelijke toestemming niet op onredelijk te achten gronden, die geen verband houden met het voldoende verzekerd zijn van het uitgevoerd worden van de over te dragen verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, weigeren.

10.2 Ten behoeve van de betreffende opvolger wordt in ieder geval gesteld dat deze kwalitatief minimaal gelijkwaardig is aan initiatiefnemer. De gemeente zal aan de goedkeuring, als bedoeld in het vorige lid, in ieder geval de voorwaarde verbinden dat initiatiefnemer tegenover de gemeente instaat voor de nakoming door de betreffende opvolger van de op deze overgegane verplichtingen.

10.3 Een door de gemeente toegestane overdracht zal, ondanks de daaraan voorafgaande goedkeuring, de gemeente pas binden nadat initiatiefnemer en degene aan wie zijn contractpositie is overgedragen in een gezamenlijk aangetekend schrijven hebben verklaard dat een dergelijke overdracht en zekerheidsstelling alsmede de overname van eventuele andere, door de gemeente op basis van de in de onderhavige Overeenkomst gestelde voorwaarden wordt aanvaard.

GEHEIM

Artikel 11 Duur, aanpassing, beëindiging en ontbinding van de Overeenkomst

11.1 De Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en duurt voort totdat partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige Overeenkomst hebben voldaan. De overeenkomst eindigt indien de gemeenteraad geen positieve grondhouding aanneemt over het Project.

11.2 Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van de Overeenkomst mogelijk moet zijn, maar slechts in de volgende gevallen:

a. als partijen daarmee instemmen;
b. bij wijziging van omstandigheden die naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst voor partijen of een van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt;
c. indien bezwaar of beroep in de publiekrechtelijke procedures c.q. andere rechtsmaatregelen van derden of andere publiekrechtelijke belemmeringen leiden tot vertraging en/of andere gevolgen die naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst voor partijen of een van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt.

11.3 De partij die zich beroept op het gestelde in artikel 11.2 sub b of c geeft daarbij aan volgens welke objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst in redelijkheid niet langer verantwoord is.

11.4 Partijen zullen een tussentijdse aanpassing van de Overeenkomst schriftelijk vastleggen.

11.5 Indien een der partijen zich met recht beroept op het gestelde in artikel 11.2 sub b of c en indien partijen vervolgens binnen drie maanden, waarbij beide partijen de verplichting hebben tot het actief voeren van overleg, geen overeenstemming bereiken over aanpassing van de Overeenkomst, dan kan de meest gerede partij de Overeenkomst buitengerechtelijk ontbinden.

11.6 Partijen zullen vanwege de tussentijdse ontbinding van de Overeenkomst zoals bedoeld in het vorige lid afspraken maken over alle (financiële) gevolgen van de ontbinding, maar spreken reeds nu voor alsdan af dat ontbinding nimmer het recht geeft op vergoeding van gederfde winst, behalve voor die gevallen waarin sprake is van ernstige verwijtbaarheid van de tekortschietende partij.

11.7 De Overeenkomst kan door de gemeente worden ontbonden voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van de onderhavige Overeenkomst indien de initiatiefnemer of één van haar aandeelhouders haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval zij een onderhands akkoord voorbereidt aan haar crediteuren, zulks met ingang van de datum waarop zij haar faillissement aanvraagt respectievelijk waarop zij in staat van faillissement wordt verklaard respectievelijk waarop zij een aanvraag tot surseance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend respectievelijk waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden respectievelijk de dag waarop initiatiefnemer of één van haar aandeelhouders op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. Aan zodanige beëindiging kan de initiatiefnemer of kunnen haar aandeelhouders geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.

Artikel 12 Boete

12.1 a: Indien initiatiefnemer zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 6.1 onder 1 van deze Overeenkomst niet nakomt, verbeurt hij aan de gemeente een boete ter hoogte van € 10.000,- ineens en van € 250,- voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt, tot een totale maximumboete van € 50.000,-;

GEHEIM

b: Indien initiatiefnemer zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 6.1 onder 2 van deze Overeenkomst niet nakomt, verbeurt hij aan de gemeente een boete ter hoogte van € 10.000,- ineens en van € 250,- voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt, tot een totale maximumboete van € 50.000,-;
c: Indien initiatiefnemer zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 6.1 onder 3 van deze Overeenkomst niet nakomt, verbeurt hij aan de gemeente een boete ter hoogte van € 10.000,- ineens en van € 250,-voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt, tot een totale maximumboete van € 50.000,-;
De in dit lid bedoelde boetes zijn zonder rechterlijke tussenkomst opeisbaar en worden verbeurd indien initiatiefnemer, na een schriftelijke en aangetekend verzonden aanmaning van de gemeente om binnen een nader te bepalen termijn alsnog voor nakoming van de betreffende verplichting zorg te dragen, de betreffende verplichting binnen die termijn niet nakomt. Het bepaalde in dit artikellid laat onverlet het recht van de gemeente om volledige vergoeding van de door haar geleden schade te vorderen en tegelijkertijd zowel de boetes als de vervangende en/of aanvullende schade te vorderen.

Artikel 13 Geschillen

13.1 Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of de bepalingen van de Overeenkomst, dan wel over de uitvoering van de Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.

13.2 Geschillen die uit deze Overeenkomst voortvloeien en die niet in der minne beslecht kunnen worden, zullen aan de ter zake bevoegde rechter worden voorgelegd.

Artikel 14 Hinder en schade, aansprakelijkheid en verzekeringen

14.1 De wijze van realisatie van het Project moet zodanig zijn dat de gemeente en/of derden geen nodeloze hinder ondervinden. De Initiatiefnemer is in verband met de realisatie van het Project verplicht om de aanwijzingen van de gemeente dan wel politie betreffende het plaatsen van tijdelijke verkeers- en waarschuwingsborden prompt op te volgen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de initiatiefnemer dienaangaande.

De initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle schade aan de openbare (nuts-) voorzieningen en openbare ruimte en overige gemeentelijke eigendommen als gevolg van werkzaamheden in verband met de realisatie van het Project. Initiatiefnemer en door hem ingeschakelde derden, waaronder doch niet uitsluitend, diens (onder-)aannemers zijn verplicht om voor de volledige periode van Bouw- en woonrijp maken, realisatie Bouwplan en onderhoudstermijn een toereikende Construction All Risks en toereikende aansprakelijkheidsverzekeringen af te sluiten bij een verzekeringsinstelling van goede naam en faam, op gebruikelijke voorwaarden. . De Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van kosten en schaden als gevolg van of in verband met het project.

Bouwkundige vooropname en na opname
Voordat er wordt gestart met de werkzaamheden, wordt er voor rekening van initiatiefnemer een bouwkundige vooropname verricht door een onafhankelijk expertisebureau van de eigendommen van de gemeente, waaronder het gemeentehuis. Daarbij wordt de bouwkundige staat van binnen en buitenzijde vastgelegd.
Indien noodzakelijk wordt er tevens een tussenopname gemaakt. Na volledige voltooiing van de werkzaamheden zal er een na opname plaats vinden. De gemeente krijgt zo spoedig mogelijk na een opname een afschrift van de opgestelde rapportage.

GEHEIM

Artikel 15 Voornemen uitruil van gronden

15.1 Blijkens de als **Bijlage 2** aan deze overeenkomst gehechte situatieschets, zal de bestaande inrit aan de Dorpsstraat komen te vervallen en zal er een nieuwe inrit en toegangspad aan de Raadhuisstraat worden gerealiseerd. De gemeente is voornemens om ten behoeve van deze inrit en toegangspad twee stroken grond- 1 strook van 12 m2 en 1 strook van 28 m2 (derhalve totaal 40 m2) - van haar perceel Kadastraal bekend gemeente Landsmeer, sectie B, perceelnummer 3218 te ruilen tegen twee stroken grond van 14 m2 en 31 m2 (derhalve totaal 45m2) van het perceel van initiatiefnemer kadastraal bekend gemeente Landsmeer sectie B perceelnummer 1761, een en ander zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage 2 gehechte situatieschets.

De Gemeente is voornemens om in het kader van deze overeenkomst met initiatiefnemer een grondruilovereenkomst te sluiten. De ruilovereenkomst wordt separaat van deze overeenkomst gesloten, met onder meer de volgende uitgangspunten:

- **Gesloten beurzen, geen toegift**

De grondruil zal met gesloten beurzen plaats vinden, zodat geen der partijen gehouden is een toegift aan de andere partij te betalen.

- **Publiekrechtelijke bestemming gronden**

Volgens het geldende bestemmingsplan Het Lint 2015 hebben de te ruilen gronden van de gemeente een openbare groenbestemming (bestemming "Groen"). De gronden die initiatiefnemer zal inbrengen, zijn bedoeld ter compensatie van deze groenstroken. Initiatiefnemer dient zelf zorg te dragen voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen/ontheffingen/toestemmingen welke benodigd zijn voor het gewenste gebruik, zowel voor de te ontvangen gronden als de te ruilen gronden.

- **Bodemkwaliteit en saneringskosten**

In het kader van funderingsaanleg en kelderbouw, waarbij grondroerende werkzaamheden zijn voorzien, is door **Landview, onder nr. 2019228**, 13-03-2019 in opdracht van initiatiefnemer een 'Verkennend en nader bodemonderzoek op de locatie Dorpsstraat 25 in Landsmeer' uitgevoerd op voornoemde percelen. Dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage 12** bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. In het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat zowel de boven- als de ondergrond verontreinigd is. Het grondwater is licht verontreinigd.

De te ruilen stukjes grond maken deel uit van deze percelen. Partijen zijn er derhalve mee bekend dat de te ruilen stukjes grond deel uit maken van percelen die verontreiniging bevatten die het beoogde gebruik van de gronden in de weg staan. Initiatiefnemer zal- mits de grondruil tot stand komt- voor zijn rekening en risico tevens zorg dragen voor sanering van de gemeentegrond (derhalve ook het gedeelte dat niet wordt geruild) perceel Kadastraal bekend gemeente Landsmeer, sectie B, perceelnummer 3218. Dit zal verder worden uitgewerkt in de nog te sluiten grondruilovereenkomst.

- **Staat van overdracht gemeentegrond "as is "**

De gemeentegronden zullen worden overgedragen in de staat waarin de gronden zich ten tijde van de ruiling bevinden met alle zichtbare en onzichtbare gebreken, met in acht name van het hierboven gestelde ten aanzien van de aanwezige bodemverontreiniging, eventueel aanwezige asbest en de aanwezigheid van kabels en leidingen.

- **Alle kosten voor initiatiefnemer**

Alle kosten die verband houden met de grondruil, waaronder doch niet uitsluitend de noodzakelijke saneringskosten van beide percelen in verband met de aanwezige bodemvervuiling, kadastrale kosten en notariële kosten (tevens ten behoeve van de noodzakelijke splitsingshandelingen), verleggingskosten etc zijn voor rekening van initiatiefnemer.

GEHEIM

- **Levering gronden**

De akte van levering (ten titel van ruil) van voornoemde gronden zal passeren nadat de vereiste vergunningen ter realisatie van het plan onherroepelijk zijn of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen ten overstaan van een nader te bepalen notaris.

15.2. Didam-arrest en Didam- clausule

Partijen zijn sinds april 2022 met elkaar in overleg over de herontwikkeling van het Plangebied en de realisatie van het plan. Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad de "Didam-uitspraak" gewezen, partijen bekend. Partijen onderkennen dat deze uitspraak van invloed kan zijn op de rechtsverhouding tussen Partijen.

De Gemeente is van mening dat zij met de uitvoering van de grondruil bijdraagt aan haar beleidsdoelstellingen nu het plan past binnen de Woonvisie Landsmeer. Daarnaast is de initiatiefnemer eigenaar van het aangrenzende perceel en in staat tot compensatie van de te ruilen gronden. De gemeente is dan ook van mening dat initiatiefnemer de enige serieus in aanmerking komende gegadigde is voor de ruil van de gronden. Het gelijkheidsbeginsel staat daaraan niet in de weg, omdat vanwege de bestaande eigendomsverhoudingen op voorhand al vast staat dat geen enkele andere mogelijke gegadigde is aan te merken als 'gelijk geval'. De gemeente is daarom van mening dat er geen openbare selectieprocedure behoeft te worden georganiseerd.

Initiatiefnemer is er verder mee bekend dat -voordat de grondruilovereenkomst kan worden gesloten- de gemeente in elk geval gehouden is het voornemen tot het aangaan van de grondruilovereenkomst -in lijn met de door de Hoge Raad daarover in het Didam -arrest geformuleerde uitgangspunten- te publiceren.

De toepasselijkheid en de gevolgen van de Didam-uitspraak voor onderhavige situatie zijn echter nog niet volledig uitgekristalliseerd. Het is onbekend hoe de rechter in toekomstige zaken zal oordelen. Indien de gemeente zich als gevolg van ontwikkelingen op dit gebied genoodzaakt ziet om alsnog een openbare inschrijfprocedure te organiseren dan wel zich genoodzaakt ziet om een reeds opgestarte uitgifteprocedure af te breken, kan dat de Gemeente niet worden aangerekend. De gemeente is nimmer aansprakelijk voor eventuele daardoor voor initiatiefnemer en/of door initiatiefnemer ingeschakelde derden ontstane nadelen.

15.3. **Fiscale aspecten**

Partijen zullen gezamenlijk de grondruil en beoogde realisatie op een voor alle Partijen fiscaal zo voordelig mogelijke wijze onderzoeken en hierover afspraken maken. Mochten er toch nog kosten voor de Gemeente zijn, dan worden deze doorgelegd aan Initiatiefnemer nadat Partijen hierover vooraf overeenstemming hebben bereikt.

Artikel 16 Locatie- en inrichtingseisen

16.1 De gemeente realiseert ten behoeve van het Project geen Voorzieningen van Openbaar Nut tenzij blijkt dat er als gevolg van de planologische maatregel aanpassingen aan het riool nodig zijn.

16.2 Ten behoeve van het Project zijn aanpassingen aan de openbare ruimte noodzakelijk. Blijkens de als **bijlage 2** aan deze overeenkomst gehechte situatieschets, zal de bestaande inrit aan de Dorpsstraat komen te vervallen en zal een nieuwe inrit en toegangspad aan de Raadhuisstraat worden gerealiseerd. Deze aanpassingen geschieden in opdracht en voor rekening van de initiatiefnemer. Ontwerp en uitvoering van de (her)inrichting van de openbare ruimte dienen te voldoen aan Leidraad Inrichting Openbare Ruimte, opgesteld door de gemeente Landsmeer (als **bijlage 5** opgenomen bij deze overeenkomst). Hierbij dient de initiatiefnemer rekening te houden dat dit een dynamisch document betreft, dat regelmatig wordt bijgewerkt op basis van nieuwe of gewijzigde inzichten.

16.3 Aan de Raadhuisstraat, ter hoogte van Dorpsstraat 25, staat een laadpaal voor elektrische auto's. Ten behoeve van het Project dient de laadpaal, in overleg met en na goedkeuring van de gemeente en de eigenaar van de laadpaal (Allego) te worden verplaatst. Alle daarmee gepaard gaande kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

GEHEIM

16.4 Onvoorziene aanpassingen aan de openbare ruimte ten behoeve van het Project geschieden in opdracht en voor rekening van de initiatiefnemer.

16.5 Alle aanpassingen in de openbare ruimte en (her)inrichting van de openbare ruimte dienen tijdig van tevoren volledig te worden afgestemd met en goedgekeurd door de gemeente.

16.6 Zoals aangegeven in artikel 15 van deze overeenkomst is de gemeente voornemens om grond te ruilen met initiatiefnemer. Als gevolg van de uitruil en ten behoeve van het Project gaat bestaande beplanting uit de te vervallen 40m2 groenstrook verloren. Dit dient de initiatiefnemer te compenseren door nieuwe beplanting te realiseren in de door de gemeente te ontvangen 45m2 aan groenstrook. Deze compensatie geschiedt in opdracht en voor rekening van de initiatiefnemer. Het beplantingsplan ten behoeve van de compensatie en de werkzaamheden hieromtrent dienen eveneens tijdig van tevoren volledig te worden afgestemd met en goedgekeurd door de gemeente.

16.7 Het inzamelen van het huishoudelijk afval dient te gebeuren binnen het plangebied. Het aanbieden van het huishoudelijk afval dient te gebeuren op een door de gemeente nader te bepalen aanbiedplaats.

Artikel 17 Kennisgevingen

17.1 Alle kennisgevingen die uit hoofde van deze overeenkomst aan een partij worden gedaan, dienen aan de navolgende adressen te worden gericht:

Ten aanzien van de Gemeente Landsmeer:

Gemeente Landsmeer
Raadhuisstraat 1
1121 XC Landsmeer

Ten aanzien van de initiatiefnemer:

Residentie Landsmeer B.V.
Keizersgracht 391 A
1017 EJ Amsterdam

Artikel 18 Prijsafspraken en verkoopproces

18.1 Het project betreft de realisatie van 7 seniorenwooneenheden (6 appartementen en 1 penthouse) met bijbehorende bergingen en onderkelderde parkeervoorzieningen aan de Dorpsstraat 25. Kadastraal bekend gemeente Landsmeer, sectie B, Perceelnummer 1761 en 3218.

18.2 In de verkoopovereenkomsten dient een kettingbeding te worden opgenomen dat de parkeerplaatsen slechts gezamenlijk met de bijbehorende wooneenheid verkocht mogen worden en deze niet mogen worden verhuurd noch anderszins in gebruik worden gegeven aan een derde. Als een eigenaar een tweede parkeerplaats heeft gekocht, geldt dit ook, en wordt ook deze parkeerplaats beschouwd als behorend bij de wooneenheid. Ook dient te worden opgenomen dat de parkeerplaats enkel als stallingsplaats voor auto's, motoren, scooters en scootmobielen mag worden gebruikt. In dit kettingbeding wordt opgenomen dat bij overtreding aan de gemeente Landsmeer een boete verschuldigd is van € 75.000,00, met indexering als vermeld in artikel 18.2. Initiatiefnemer dient de tekst van het kettingbeding voorafgaand aan de verkoop aan de gemeente ter goedkeuring voor te leggen.

18.3 Voor de 7 seniorenwooneenheden dient in de verkoopovereenkomst een anti-speculatie beding met zelfbewoningsclausule te worden opgenomen voor de duur van vier jaar, met daarin opgenomen een boetebepaling ten bedrage van € 75.000,00 met indexering als vermeld in artikel 18.2.; verschuldigd aan de gemeente Landsmeer bij overtreding. In verband met persoonlijke omstandigheden kan het voorkomen dat het anti-speculatiebeding buiten toepassing moet blijven, bijvoorbeeld na overlijden van de partner met wie een duurzame gemeenschappelijke huishouding is gevoerd in de betreffende wooneenheid. Het anti-speculatiebeding met zelfbewoningsclausule dient volledig te worden afgestemd en goedgekeurd door de gemeente.

GEHEIM

18.4 Ten aanzien van het verkoopproces dienen senioren gedurende 12 weken voorrang te verkrijgen bij de toewijzing van de 6 seniorenappartementen. Deze senioren dienen inwoners te zijn van Landsmeer en dienen minimaal 2 jaar onafgebroken te zijn ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Landsmeer.

18.5 Conform de vigerende 'Huisvestingsverordening 2023' van de gemeente Landsmeer bestaan de seniorenwooneenheden uit woonruimten met huishoudens waarbij tenminste één lid van het huishouden de leeftijd van 55 jaar of ouder heeft bereikt. Indien er geen huishouden dat voldoet aan het in de eerste zin bepaalde voor de woonruimte in aanmerking komt, wordt voorrang gegeven aan het huishouden met een lid dat de leeftijd van 55 jaar het dichtst benadert.

18.6 De 6 seniorenappartementen mogen vrij worden aangeboden op de markt aan de doelgroep senioren, onder de hiervoor vermelde voorwaarden, wanneer de voorrangstermijn genoemd onder 18.4 is verstreken en senioren uit Landsmeer zich niet hebben aangediend.

18.7 Wanneer blijkt dat verkoop aan de doelgroep genoemd onder 18.5 met in achtneming van een redelijke termijn uitblijft stelt de initiatiefnemer de gemeente daarvan op de hoogte. Vervolgens wordt gekeken naar een mogelijke verbreding van het aantal doelgroepen om verkoop alsnog mogelijk te maken. Het verbreden van het aantal doelgroepen dient volledig te worden afgestemd met en goedgekeurd door de gemeente.

18.8 indien blijkt dat door economische omstandigheden de appartementen niet kunnen worden verkocht, treden partijen met elkaar in overleg en wordt gekeken of de initiatiefnemers of haar rechts opvolgers de appartementen kunnen verhuren.

Artikel 19 Slotbepalingen

19.1 Aanvullende afspraken en wijzigingen ten opzichte van de Overeenkomst worden vastgelegd in een schriftelijk document dat door beide partijen wordt ondertekend.

19.2 Waar in deze overeenkomst wordt gesproken over "de gemeente" wordt bedoeld:
- indien het de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van het college van burgemeester en wethouders aangaat: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landsmeer;
- indien het de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de gemeenteraad aangaat: de raad van de gemeente Landsmeer;
- indien het de privaatrechtelijke bevoegdheden van de gemeente Landsmeer aangaat: de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Landsmeer.

19.3 De volgende bijlagen maken deel uit van de Overeenkomst. Bij eventuele discrepantie tussen de bijlagen en de Overeenkomst, prevaleert de tekst van de Overeenkomst. Bij (vermeende) discrepantie tussen de bijlagen onderling prevaleert steeds de meest recente bijlage.

Bijlage 1: (Voorlopig) ontwerp van het Project
Bijlage 2: Plangebied en situatieschets
Bijlage 3: Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade
Bijlage 4: Handleiding Overheidstarieven 2020
Bijlage 5: Overzicht ambtelijke kosten
Bijlage 6: Leidraad Inrichting Openbare Ruimte
Bijlage 7: planschaderisicoanalyse

GEHEIM

19.4 Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst als niet rechtsgeldig aan te merken zijn, dan zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepaling(en) een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

19.5 Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Aldus in tweevoud overeengekomen te Landsmeer op 15-3-2024

Gemeente Landsmeer

.....

L.A. de Lange (burgemeester)

Residentie Landsmeer B,V, namens deze

.....

IMMO Holding I B.V., in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door F.V.E. Prudhomme de Lodder

.....

Nassau Property Management BV,
de heer N.J.N.P.Joosen en tevens

.....

de heer G. Harthoorn

GEHEIM

Bijlage 1 (Voorlopig) ontwerp van het Project

Dorpsstraat 25, Landsmeer



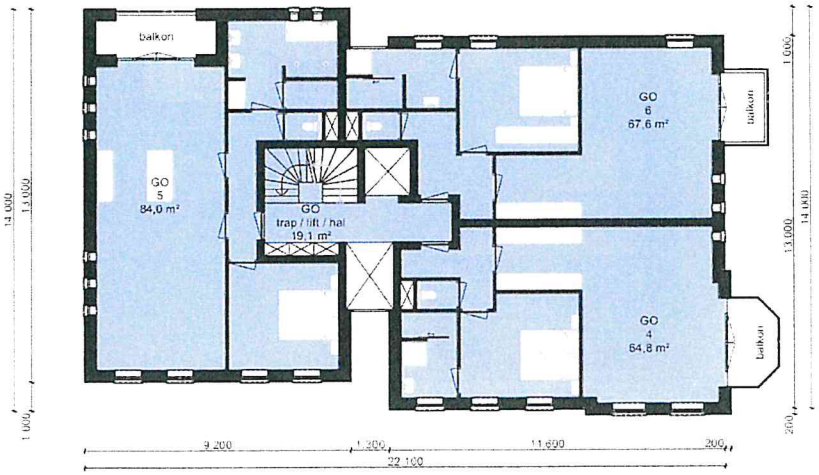




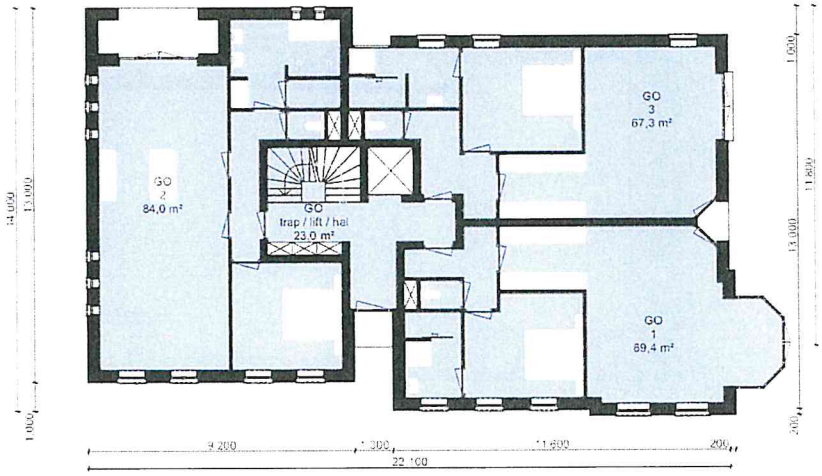
teloup architecten

GEHEIM

Plattegronden

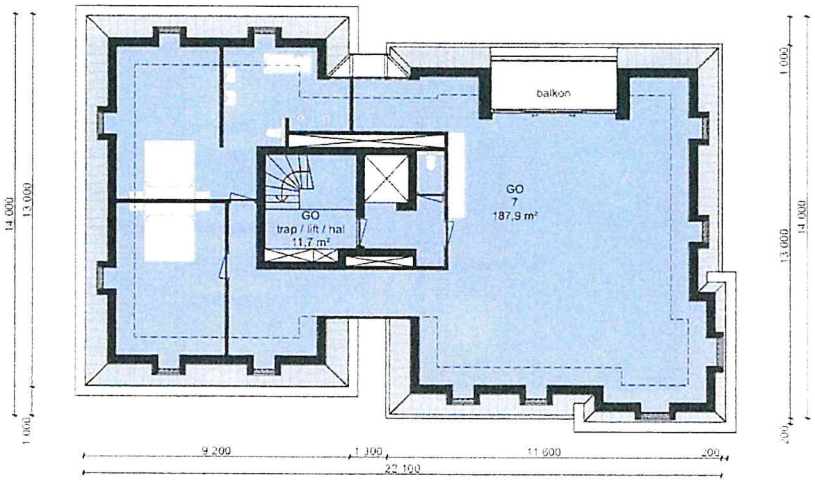


1e verdieping

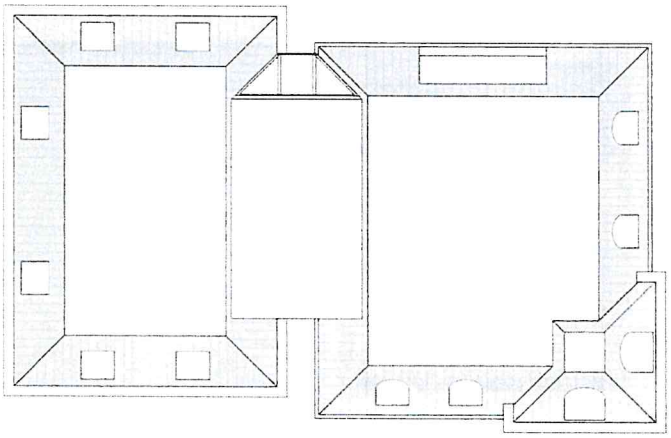


begane grond

GEHEIM



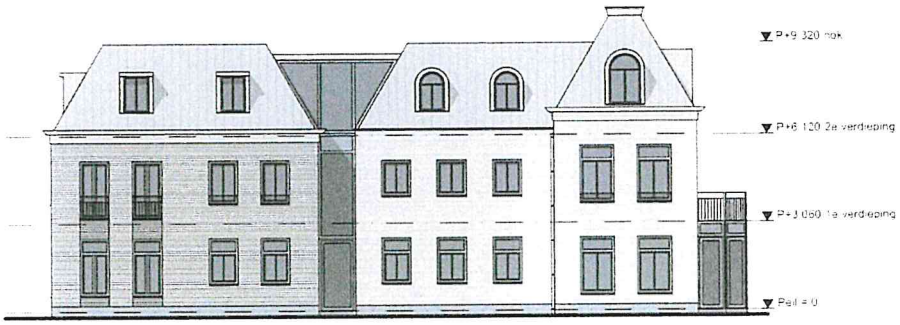
2e verdieping



dakplan

GEHEIM

Gevelaanzichten

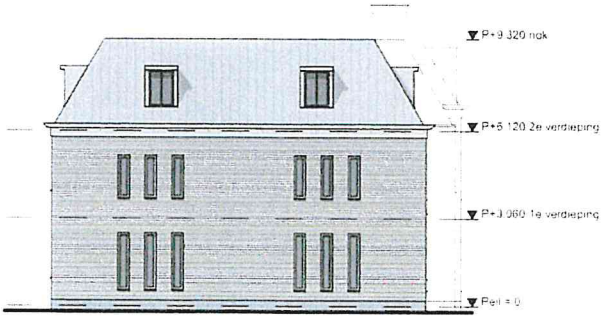


noordgevel

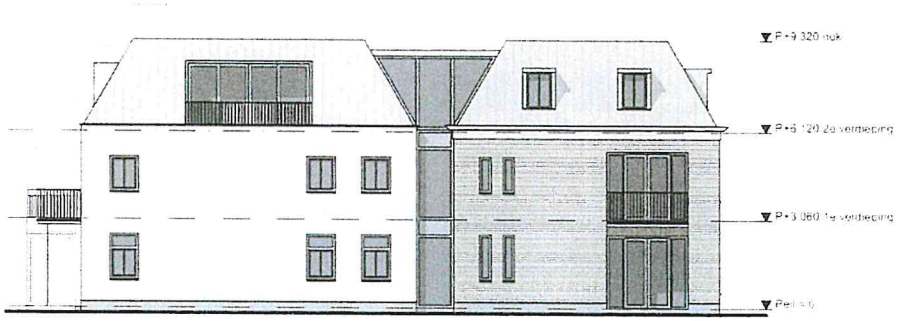


westgevel

GEHEIM



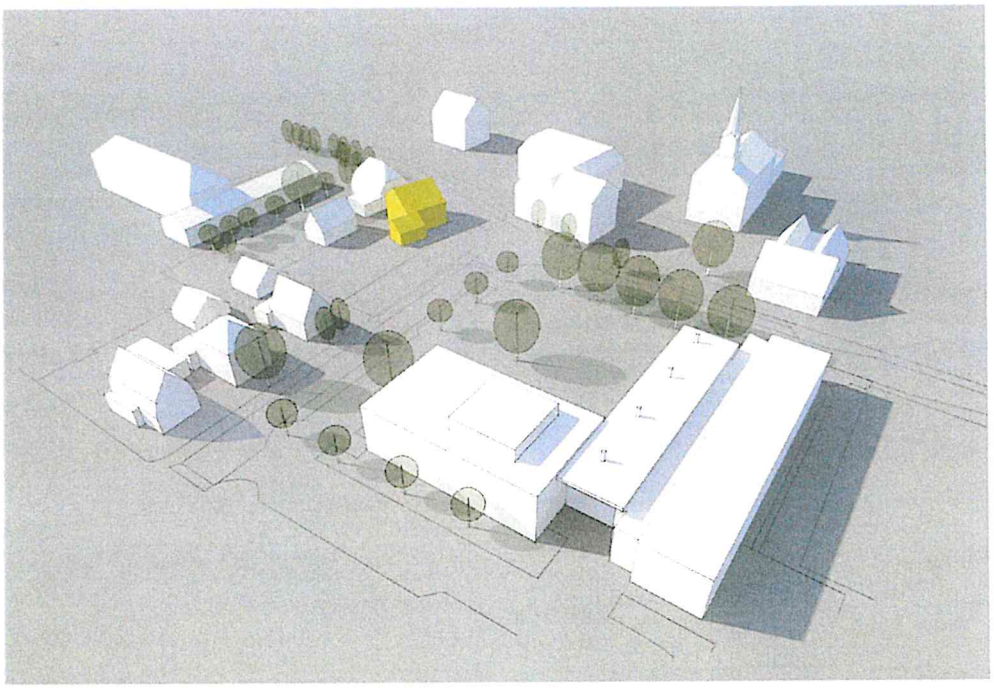
oostgevel

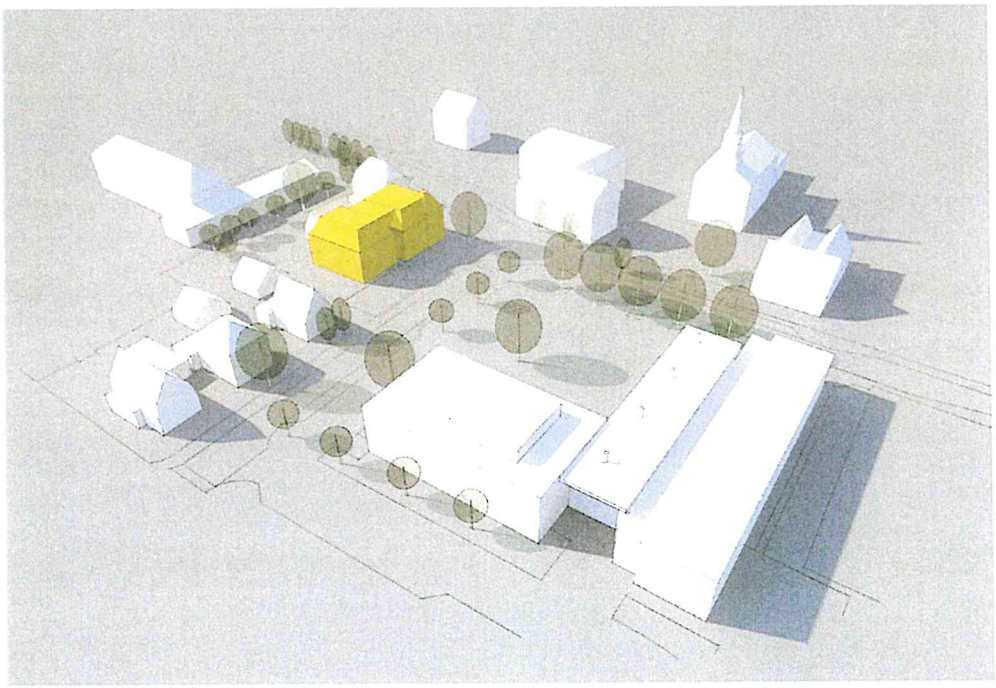


zuidgevel

GEHEIM

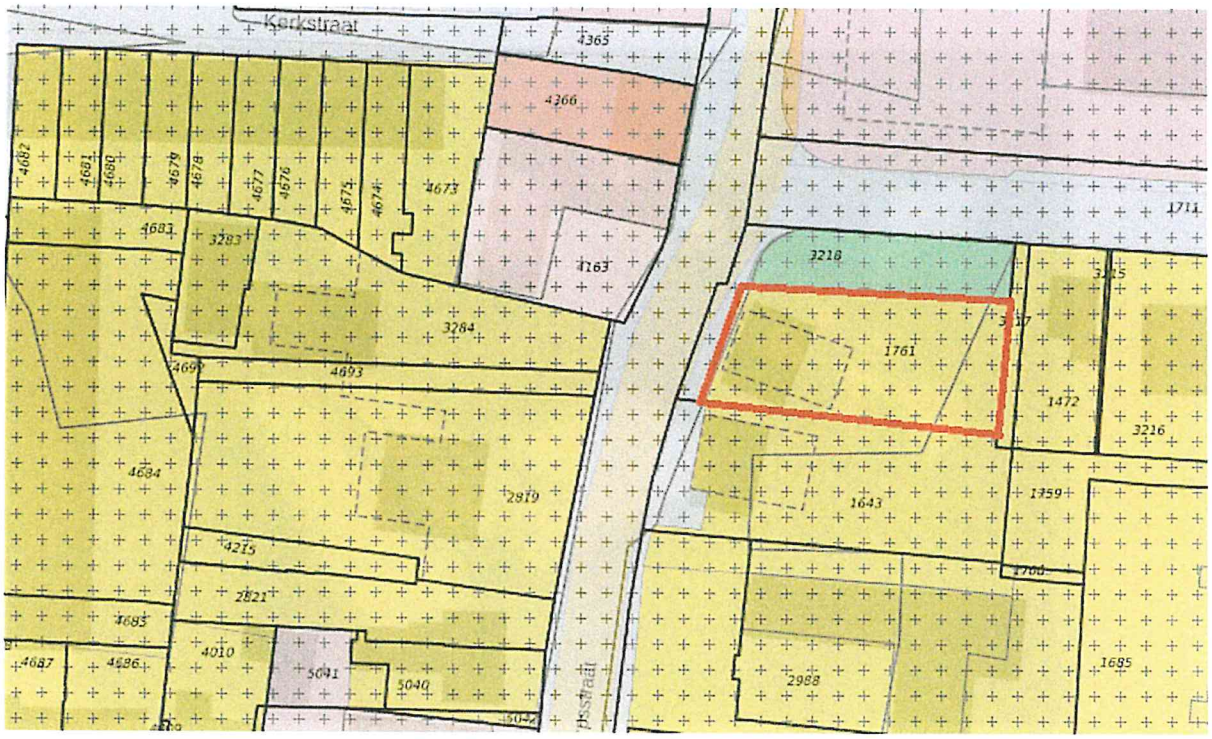
Situatie bestaand en nieuw





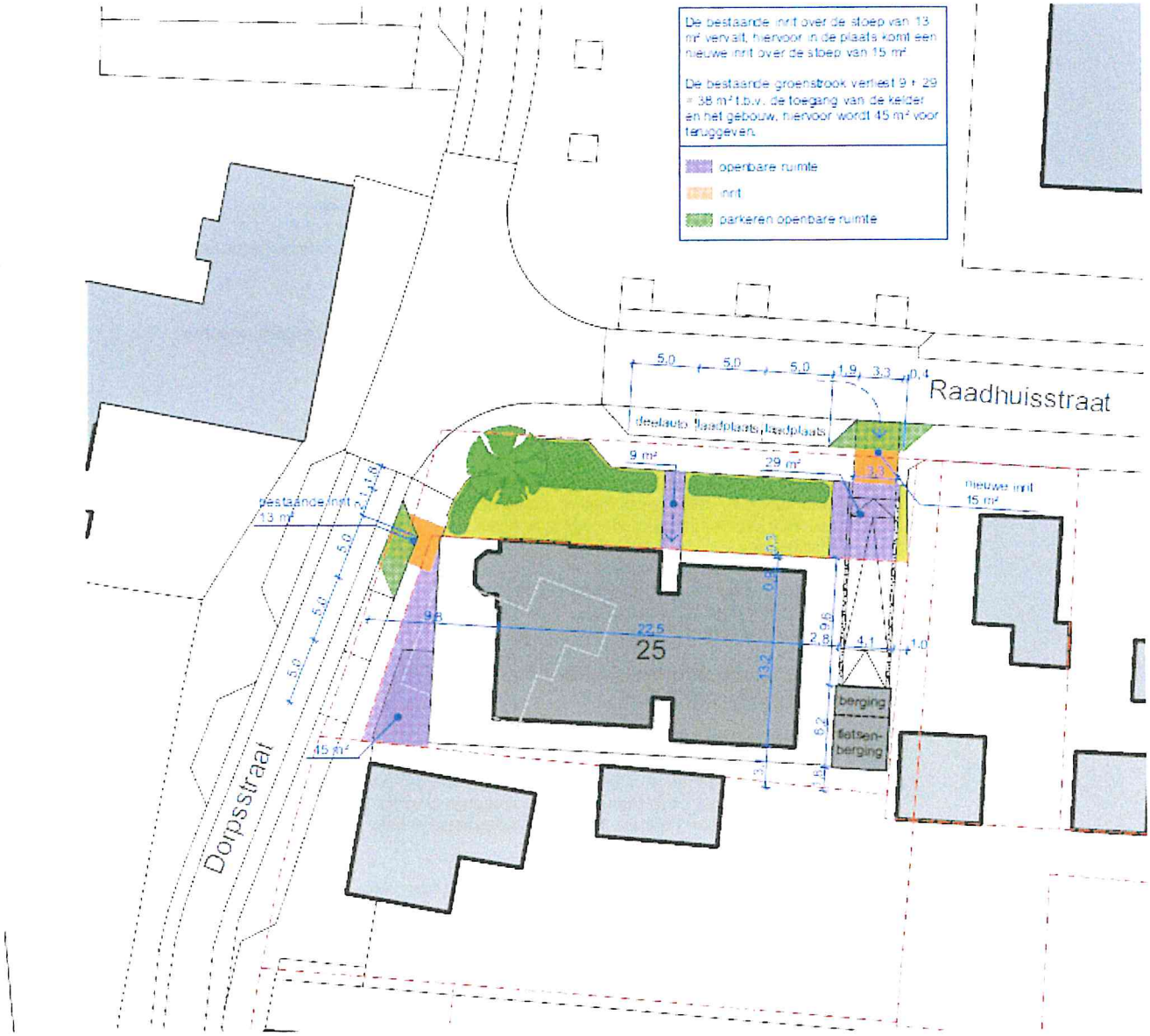
GEHEIM

Bijlage 2 Plangebied en situatieschets



GEHEIM

Situatieschets



GEHEIM

Bijlage 3 Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade

Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade

De raad van de gemeente Landsmeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 juli 2008;

Gelet op artikel 6.7 Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.1.3.3 Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit vast te stellen de volgende

Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Landsmeer

Artikel 1. Begripsbepalingen
In deze verordening wordt verstaan onder:
a. aanvrager: degene die een aanvraag om tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening indient;
a. adviseur: de door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen persoon als bedoeld in artikel 6.1.1.1, onder c, Besluit ruimtelijke ordening;
b. adviescommissie: schadebeoordelingscommissie als bedoeld in artikel 3, vijfde lid, van deze verordening;
c. besluit: Besluit ruimtelijke ordening;
d. college: het college van burgemeester en wethouders;
e. gemeente: gemeente Landsmeer;
f. planologische maatregel: oorzaak als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, Wet ruimtelijke ordening;
g. planschade: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
h. wet: Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2. Opdrachtverstrekking
Binnen twaalf weken na het verstrijken van de termijnen als bedoeld in artikel 6.1.3.1 van het besluit verstrekt het college aan één of meerdere adviseurs gezamenlijk opdracht om ter zake van een aanvraag advies uit te brengen, tenzij toepassing wordt gegeven aan artikel 6.1.3.1 van het besluit of aan artikel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3. Adviseur of adviescommissie
1. Voor de advisering over de op de aanvraag te nemen beschikking wordt door het college een adviseur aangewezen die beschikt over voldoende deskundigheid inzake advisering op het gebied van planschade.
2. Indien het college, na advies te hebben ingewonnen van de in het eerste lid bedoelde adviseur, van oordeel is dat de aanvraag betrekking heeft op planschade vanwege inkomensderving en er, gezien de complexiteit, aard en omvang van de aanvraag behoefte bestaat aan extra deskundigheid wordt door het college een tweede adviseur aangewezen die deskundig is op het gebied van accountancy of van financieel economische bedrijfsvoering.
3. Indien het college, na advies te hebben ingewonnen van de in het eerste lid bedoelde adviseur, van oordeel is dat de aanvraag betrekking heeft op planschade vanwege waardevermindering van een onroerende zaak en er, gezien de complexiteit, aard en omvang van de aanvraag, behoefte bestaat aan extra deskundigheid wordt door het college een tweede adviseur aangewezen die deskundig is ter zake van de waardering van onroerende zaken en van waardevermindering daarvan als gevolg van een

15

GEHEIM

planologische verslechtering.
4. Indien naar het oordeel van het college het tweede en het derde lid van toepassing zijn, worden zowel de in het tweede als het derde lid bedoelde adviseurs aangewezen.
5. Bij aanwijzing van meerdere adviseurs vormen deze een adviescommissie, waarvan de in het eerste lid bedoelde adviseur voorzitter is.
6. De adviescommissie wijst uit haar midden een rapporteur aan.

Artikel 4. Deskundigheid en onafhankelijkheid
1. Voordat een persoon als adviseur wordt aangewezen, kan het college verlangen dat deze aantoont op grond van opleiding en ervaring deskundig te zijn met betrekking tot de in artikel 3, eerste, tweede of derde lid, bedoelde aspecten waarop deze persoon de aanvraag moet beoordelen.
2. Een adviseur mag niet werkzaam zijn onder verantwoordelijk van de raad. Eveneens mag een adviseur niet betrokken zijn bij de planologische maatregel waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 5. Betrokkenheid aanvrager en andere belanghebbenden bij aanwijzing adviseur of adviescommissie
1. Voordat het college de opdracht tot advisering zoals bedoeld in artikel 2 verstrekt, stelt het college de aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen, alsmede de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6:4a, tweede en derde lid, van de wet schriftelijk op de hoogte van de aanwijzing van:
a. een adviseur als bedoeld in artikel 3, eerste lid, of
b. meerdere adviseurs als bedoeld in artikel 3, vijfde lid.
2. De aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen, alsmede de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6:4a, tweede en derde lid, van de wet kunnen binnen twee weken na de mededeling als bedoeld in het eerste lid schriftelijk en voldoende gemotiveerd een verzoek tot wraking van één of meerdere adviseurs bij het college indienen.
3. Het college beslist binnen twee weken na het verstrijken van de in het tweede lid bedoelde termijn over een ingediend verzoek tot wraking van één of meerdere adviseurs.

Artikel 6. Werkwijze adviseur of adviescommissie
1. Het college stelt aan de adviseur of de adviescommissie alle op de aanvraag betrekking hebbende informatie, alsmede de voor de beoordeling daarvan naar het oordeel van de adviseur of van de adviescommissie noodzakelijke bescheiden ter beschikking.
2. Het college wijst uit de ambtelijke organisatie één of meer personen aan die de adviseur of de adviescommissie bij de uitvoering van de adviesopdracht bijstaat.
3. De adviseur of de voorzitter van de adviescommissie organiseert één of meerdere hoorzittingen, waar de aanvrager en de in het tweede lid bedoelde ambtelijke vertegenwoordiger(s) in de gelegenheid worden gesteld de aanvraag toe te lichten, onderscheidenlijk de voor de advisering over de aanvraag relevante informatie te verschaffen, dan wel een standpunt van de gemeente over de aanvraag aan de adviseur of de adviescommissie kenbaar te maken. Eventuele andere betrokken bestuursorganen alsmede de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6:4a, tweede en derde lid, van de wet worden eveneens in de gelegenheid gesteld hun standpunt kenbaar te maken.
4. De adviseur of de voorzitter van de adviescommissie bepaalt het tijdstip waarop de adviseur of de adviescommissie de situatie ter plaatse zal bezichtigen en nodigt de aanvrager voor de plaatsopneming uit.

16

GEHEIM

5. Ten behoeve van een taxatie van een bij de aanvraag betrokken onroerende zaak, wordt door de adviseur of de voorzitter van de adviescommissie met de aanvrager een afspraak gemaakt.
6. Van de in het derde lid bedoelde hoorzitting en van de in het vierde lid bedoelde bezichtiging wordt door, dan wel onder verantwoordelijkheid van, de adviseur of de voorzitter van de adviescommissie een verslag gemaakt, dat onderdeel vormt van het uit te brengen advies.
7. Alvorens een advies uit te brengen zendt de adviseur of de adviescommissie binnen zestien weken na de dagtekening van de opdracht tot advisering een concept daarvan aan de gemeente, aan de aanvrager, aan eventuele andere betrokken bestuursorganen en aan de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6 4a, tweede en derde lid, van de wet. De adviseur of de voorzitter van de adviescommissie kan deze termijn onder opgaaf van redenen met een daarbij aan te geven termijn met ten hoogste vier weken verlengen.
8. De aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen alsmede de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6 4a, tweede en derde lid, van de wet worden in de gelegenheid gesteld om binnen vier weken na de toezending van het concept advies schriftelijk hierop te reageren.
9. In het geval tijdig reacties zijn ingediend, brengt de adviseur of de adviescommissie binnen vier weken na het verstrijken van de in het achtste lid bedoelde termijn een advies uit aan het college, waarbij de betreffende reacties zijn betrokken.
10. In het geval geen of niet tijdig reacties zijn ingediend, brengt de adviseur of de adviescommissie binnen twee weken na het verstrijken van de in het achtste lid bedoelde termijn een advies uit aan het college.

Artikel 7. Slotbepalingen
1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na de datum van haar bekendmaking.
2. Deze verordening wordt aangehaald als "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Landsmeer 2008".

Artikel 8. Evaluatiebepaling
Deze verordening wordt 3 jaar na het inwerking treden geëvalueerd.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 26 augustus 2008.

De voorzitter

De griffier

GEHEIM

Aanvulling Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Landsmeer 2008

Artikel 7, lid 1:
"Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na de datum van haar bekendmaking".

Voorts opnemen een artikel met de evaluatie bepaling, te weten:

Artikel 8 Evaluatiebepaling
Deze verordening wordt 3 jaar na het inwerking treden geëvalueerd.

De datum van het raadsbesluit wordt gewijzigd in 26 augustus 2008.

GEHEIM

Toelichting model-procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade
Algemene toelichting

Krachtens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan degene die in de vorm van inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een planologische maatregel, op aanvraag een tegemoetkoming in planschade worden toegekend, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming in planschade niet voldoende anderszins verzekerd is.
Afdeling 6.1 (Tegemoetkoming in schade) van de Wro bevat bepalingen over het tijdstip waarbinnen aanvragen moeten worden ingediend (artikel 6.1, vierde en vijfde lid, Wro), is uitgewerkt welke schade in ieder geval voor rekening van de aanvrager dient te blijven (artikel 6.2
Wro) en wordt ingegaan op zaken die het bestuursorgaan bij het nemen van een beslissing op het
aanvragen om een tegemoetkoming in planschade dient te betrekken (artikel 6.3 Wro)
Artikel 6.1, derde lid, Wro stelt eisen aan de aanvraag om een tegemoetkoming, die op grond van
artikel 6.7 Wro in het Bro zijn uitgewerkt. De regels in het Bro leiden tot een uniformering en standaardisering van regels omtrent de inrichting en behandeling en de wijze van beoordeling van
een aanvraag om tegemoetkoming in schade. Onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) bestond de noodzaak dat iedere gemeente een regeling voor de behandeling van de planschadeverzoeken moest opstellen. De regeling met betrekking tot de behandeling van de aanvragen is nu terug te vinden in het Bro. In het Bro zijn in afdeling 6.1 (Tegemoetkoming in schade) de vereisten voor het indienen van een
aanvraag, alsmede een aantal procedurevoorschriften en de regels voor het aanwijzen van een adviseur opgenomen. Artikel 6.1.3.2 Bro verplicht het college een adviseur aan te wijzen die advies uitbrengt over de op de aanvraag te nemen beslissing. In artikel 6.1.3.3, eerste lid, Bro wordt voorgeschreven dat de gemeente een verordening moet vaststellen over de wijze waarop een adviseur wordt aangewezen en de wijze waarop deze tot een advies komt. In artikel 6.1.3.3 tweede lid, Bro wordt bepaald dat de verordening in ieder geval betrekking moet hebben op
a. de deskundigheid en de onafhankelijkheid van de adviseur,
b. de gevallen waarin een adviescommissie wordt ingeschakeld,
c. het tijdstip waarop de adviseur wordt ingeschakeld,
d. de wijze waarop de aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen en de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de Wro vooraf in de aanwijzing van de adviseur worden gekend, dan wel na deze aanwijzing kunnen wraken
e. de wijze waarop de aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen en de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de Wro onder verslaglegging worden gehoord en bij de opstelling van het advies worden betrokken, en
de hierbij geldende termijnen.

De model-procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade in verhouding tot de model-procedureregeling planschadevergoeding 2005
Met de inwerkingtreding van de verordening voor advisering tegemoetkoming in planschade in uw
gemeente kan de oude planschaderegeling nog niet in zijn geheel door het college worden ingetrokken. De model-procedureregeling planschadevergoeding 2005 is nog van toepassing op

GEHEIM

de volgende situaties:
- op een aanvraag ingediend vóór 1 september 2005 in het geval dat de planologische maatregel onherroepelijk is geworden vóór 1 september 2005 is de WRO van vóór 1 september 2005 van toepassing;
- op een aanvraag ingediend op of na 1 september 2005 maar vóór 1 juli 2008 in het geval de planologische maatregel onherroepelijk is geworden vóór 1 september 2005 is de WRO nog van toepassing (maar is geen verjaringstermijn van toepassing);
- op een aanvraag ingediend op of na 1 september 2005 maar vóór 1 juli 2008 in het geval de planologische maatregel onherroepelijk is geworden op of na 1 september 2005 en vóór 1 juli 2008 van kracht is geworden, is de WRO van toepassing (met inbegrip van de verjaringstermijn);
- op een aanvraag ingediend op of na 1 juli 2008 maar vóór 1 september 2010 in het geval de planologische maatregel onherroepelijk is geworden vóór 1 september 2005 is de WRO nog van toepassing (maar is geen verjaringstermijn van toepassing).
De model-procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade is van toepassing
in de volgende situaties:
- op een aanvraag ingediend op of na 1 juli 2008 maar vóór 1 september 2010 in het geval de planologische maatregel onherroepelijk is geworden op of na 1 september 2005 maar vóór 1 juli 2008 van kracht is geworden, is de Wro van toepassing (met inbegrip van de verjaringstermijn, maar er is geen sprake van het forfait normaal maatschappelijk risico);
- op een aanvraag ingediend op of na 1 juli 2008 maar vóór 1 september 2010 in het geval de planologische maatregel van kracht is geworden op of na 1 juli 2008, is de Wro onverkort van toepassing;
- op een aanvraag ingediend op of na 1 september 2010 is de Wro in alle gevallen onverkort van toepassing.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsbepalingen

Bij de definiëring van de begrippen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Wro en het Bro en
voor zover dit noodzakelijk werd geacht is een aanvulling gegeven. Voor een juiste interpretatie van de verordening is naast raadpleging van artikel 1 kennisneming van de algemene bepalingen
in artikel 6.1.1.1 Bro van belang. Ten behoeve van de duidelijkheid van de begrippen adviseur en
adviescommissie is in deze verordening een van het Bro afwijkende omschrijving van het begrip adviseur opgenomen. Het begrip gemeente is afzonderlijk gedefinieerd om te verduidelijken dat indien de verordening het woord gemeente gebruikt, het de gemeente betreft waar de aanvraag om tegemoetkoming in planschade is ingediend.

Artikel 2. Opdrachtverstrekking

Het college dient binnen twaalf weken een opdracht te verstrekken aan één of meerdere adviseurs
gezamenlijk, tenzij toepassing wordt gegeven aan artikel 6.1.3.1 Bro of aan artikel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht. Artikel 6.1.3.1, eerste lid, Bro geeft het college de bevoegdheid een
aanvraag binnen vier, dan wel acht weken indien de aanvrager eerst nog een termijn krijgt de aanvraag aan te vullen, als kennelijk ongegrond af te wijzen. Artikel 6.1.3.1, tweede lid, Bro heeft

19

GEHEIM

betrekking op de bevoegdheid van artikel 4.5 Algemene wet bestuursrecht waarbij een onvolledige
aanvraag verder buiten behandeling moet worden gelaten. Volgens artikel 6.1.3.1, tweede lid, Bro
moet het besluit tot het niet in behandeling nemen binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag aan de aanvrager worden medegedeeld. Voor zover de aanvrager in de gelegenheid is
gesteld zijn aanvraag aan te vullen, krijgt het college acht weken de tijd na het tijdstip waarop de termijn om de aanvraag aan te vullen is verstreken, om het besluit tot niet verdere behandeling van de aanvraag bekend te maken. De laatstgenoemde beslistermijn kan met ten hoogste vier weken worden verlengd. Indien de aanvraag kennelijk ongegrond wordt verklaard of buiten behandeling wordt gelaten, is de verordening niet toepasselijk, tenzij de termijnen bedoeld in artikel 6.1.3.1 Bro worden overschreden. In het laatste geval dienen niettemin één of meerdere adviseurs te worden aangewezen en dient een opdracht te worden verstrekt.
De opdracht wordt niet eerder verstrekt dan nadat de termijn om te wraken is verstreken en er geen verzoeken tot wraking zijn ingediend, dan wel door het college afwijzend is beslist over een
ingediend verzoek tot wraking.

Artikel 3. Adviseur of adviescommissie

Het college schakelt één of meerdere adviseurs gezamenlijk in voor de advisering over de op de aanvraag te nemen beschikking. In dit artikel is bepaald in welke gevallen een adviseur of een adviescommissie dient te worden ingeschakeld en over welke deskundigheid een adviseur dient te
beschikken.
Een adviseur kan een natuurlijke persoon of een rechtspersoon zijn. De keuze tussen een natuurlijke persoon of een rechtspersoon wordt aan de gemeente overgelaten (zie de Nota van Toelichting bij het Bro, Stb. 2008, 145, p. 63). Een adviesbureau gespecialiseerd in planschade kan derhalve worden aangewezen als adviseur bedoeld in het eerste lid, of als één van de adviseurs (tweede of derde lid) in een adviescommissie.
Hoewel voor iedere aanvraag een aanwijzing van één of meerdere adviseurs noodzakelijk is staat
de verordening er niet aan in de weg om telkens dezelfde adviseur(s) aan te wijzen (vaste adviseur/vaste adviescommissie).
In het eerste lid is bepaald dat een eerste adviseur wordt aangewezen die over voldoende deskundigheid op het gebied van planschadeadvisering dient te beschikken. Afhankelijk van de kennelijke oorzaak van de planschade kan een tweede en/of derde adviseur worden aangewezen,
die over specifieke deskundigheid op het gebied van planschade wegens inkomensderving onderscheidenlijk wegens waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van een planologische verslechtering beschikt.
Het is aan het college om, na advies te hebben ingewonnen bij de (eerste) adviseur, te beoordelen
of deze (eerste) adviseur zelfstandig kan adviseren, of dat er gezien de complexiteit, aard en omvang van de aanvraag behoefte is een tweede en/of derde adviseur bij de opdracht te betrekken die beschikt over specifieke deskundigheid. Het college zal de tweede en/of derde adviseur dan vervolgens moeten aanwijzen, bij de aanwijzing van twee of meer adviseurs is er sprake van een adviescommissie (artikel 3, vijfde lid). De adviseurs dienen de in artikel 6.1.3.4 Bro
genoemde zaken te betrekken.

20

GEHEIM

Artikel 6.1.3.5. eerste lid, Bro bepaalt dat de adviseur of de adviescommissie zich door derden kan
laten adviseren en bijstaan. Indien hiermee kosten zijn gemoeid is instemming van het college vereist.

Artikel 4. Deskundigheid en onafhankelijkheid
Artikel 6.1.3.3. tweede lid onder a, Bro schrijft voor dat de verordening regels moet bevatten over
de deskundigheid en de onafhankelijkheid van de adviseur. Om de deskundigheid van de adviseurs te waarborgen is in het eerste lid bepaald dat het college alvorens zij tot aanwijzing van
een persoon als adviseur overgaat, kan verlangen dat deze persoon aantoont op grond van opleiding en ervaring deskundig te zijn met betrekking tot de in artikel 3, tweede of derde lid genoemde aspecten waarop hij of zij de aanvraag dient te beoordelen.
In aansluiting op artikel 3.5, eerste lid, Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 6.1.1.1 onder c,
Bro waaruit voortvloeit dat een adviseur niet werkzaam mag zijn onder verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan waaraan wordt geadviseerd, wordt in artikel 4, tweede lid, bepaald dat die adviseur eveneens niet werkzaam mag zijn onder verantwoordelijkheid van de raad. Voorts bepaalt artikel 4, tweede lid, dat een adviseur niet betrokken mag zijn bij de planologische maatregel waarop de aanvraag betrekking heeft. Dit betreft deskundigen die op enigerlei wijze betrokken zijn bij de in het geding zijnde planologische maatregel. In het bijzonder kan worden gedacht aan personen behorende tot de risicoanalysecommissie die optreedt in het kader van planologische maatregelen.

Artikel 5. Betrokkenheid aanvrager en andere belanghebbenden bij aanwijzing adviseur of adviescommissie.
Dit artikel bepaalt dat de aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen en andere belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de Wro schriftelijk op de hoogte moeten worden gebracht van de aanwijzing van een adviseur of adviescommissie. De aanwijzing van een adviseur dient schriftelijk bekend te worden gemaakt. In het geval meerdere adviseurs worden aangewezen, worden deze aanwijzingen gezamenlijk schriftelijk bekend gemaakt. Indien de aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen of andere belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de Wro zich niet kunnen verenigen met de aanwijzing van één of meerdere adviseurs is er de mogelijkheid om één of meerdere adviseurs te wraken. Op verzoek van de aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen of andere belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid van
de Wro kunnen één of meerdere adviseurs worden gewraakt op grond van feiten of omstandigheden waardoor de vereiste deskundigheid en onafhankelijkheid schade zou kunnen lijden. Genoemde partijen worden gedurende twee weken in de gelegenheid gesteld een verzoek
tot wraking van één of meerdere adviseurs bij het college kenbaar te maken. Het college moet binnen twee weken na het verstrijken van de termijn tot het indienen van een verzoek tot wraking
beslissen.

Artikel 6. Werkwijze adviseur of adviescommissie
Dit artikel geeft de wijze weer waarop de aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen
en andere belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de Wro onder

GEHEIM

verslaglegging worden gehoord en bij de opstelling van het advies worden betrokken. Tevens worden de hiervoor geldende termijnen vastgelegd
In het tweede en derde lid is bepaald dat vanuit de gemeente bijstand wordt verleend aan de adviseur of adviescommissie, door alle voorhanden zijnde informatie met betrekking tot de aanvraag om tegemoetkoming in planschade ter beschikking te stellen. Daarnaast worden alle bescheiden die naar het oordeel van de adviseur of van de adviescommissie nodig zijn voor de beoordeling van de aanvraag aan hen ter beschikking gesteld.
Het derde, vierde en vijfde lid bevatten regels over achtereenvolgens de hoorzitting, de bezichtiging en de taxatie. Deze onderdelen behoeven niet afzonderlijk te worden georganiseerd.
Het is mogelijk om de hoorzitting te combineren met de bezichtiging en/of taxatie. Volgens artikel
6.1.3.5, tweede lid, Bro mag van de bezichtiging worden afgezien, indien uit de inhoud van de aanvraag aanstonds blijkt dat deze behoort te worden afgewezen.
Het concept advies dient binnen zestien weken na dagtekening van de opdracht aan de gemeente, aanvrager, eventueel andere betrokken bestuursorganen en andere belanghebbenden
als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de Wro te worden toegezonden. Deze termijn
kan met ten hoogste vier weken worden verlengd (zevende lid)
Artikel 6.1.3.3, tweede lid onder e, Bro bepaalt dat de verordening aandacht moet schenken aan de wijze waarop de aanvrager, eventueel andere betrokken bestuursorganen en andere belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de Wro bij de opstelling van
het advies moeten worden betrokken. De Nota van Toelichting bij het Bro noemt als voorbeeld dat
de aanvrager in de gelegenheid wordt gesteld om binnen een bepaalde periode op het concept advies te reageren (zie de Nota van Toelichting bij het Bro, Stb. 2008, 145, p. 66). In dit kader bepaalt het achtste lid dat de gemeente de aanvrager eventuele andere bestuursorganen en andere belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de Wro in de gelegenheid worden gesteld om binnen vier weken schriftelijk op het concept advies te reageren.
Het negende en het tiende lid bepalen de termijnen voor het uitbrengen van het advies aan het college.

Artikel 7. Slotbepalingen

In de citeertitel kan een jaartal worden opgenomen om de betrokken verordening te onderscheiden van eventuele gelijkluidende opvolgende verordeningen.

GEHEIM

Bijlage 4 Handleiding Overheidstarieven 2019

Colofon

Titel	Handleiding Overheidstarieven 2019
Auteurs	Cherine Botros (BZK) Robbert Schop (BZK)
in samenwerking met	Luuk Leussink (FIN)
	Oktober 2018
Inlichtingen	Directie Ambtenaar & Organisatie Cherine.Botros@minbzk.nl 06 - 15 26 73 01

GEHEIM

Inhoud

1. Inleiding 4
1.1 Doel van de handleiding 4
1.2 Toepassing 4
1.3 Systematiek uurtarief 4
1.4 Vpb-plicht bij overheidsondernemingen 4
1.5 Leeswijzer 4

2. Tarieven 2019 en toelichting 5
2.1 Gemiddelde directe loonkosten per salarisschaal BBRA in 2019 5
2.2 Gemiddelde totale kosten per salarisschaal BBRA in 2019 5
2.3 Toelichting gemiddelde directe loonkosten 6
2.4 Toelichting overheadkosten 6
2.4.2 Kantoorautomatisering 7
2.4.3 Personeelsadministratie (P-Direkt) 7
2.4.4 Reiskosten 8
2.4.5 Opleiding 8
2.4.6 Facilitair 8
2.4.7 Overige overhead 8
2.5 Productieve uren en contract uren 9
2.5.1 Toelichting aantal productieve uren 9
2.5.2 Toelichting aantal contract uren 9
2.5.3 Specifieke gevallen 9

3. Veelgestelde vragen 10
Inleiding 10
Ben ik verplicht om de Handleiding Overheidstarieven te gebruiken? 10
Wat is het uitgangspunt bij het bepalen van de overheadposten die vermeldt worden? 10
Hoe kan het dat ik niet alle overhead bedragen herken wanneer ik deze met mijn organisatie vergelijk? 10
Hoe kan ik de Handleiding Overheidstarieven gebruiken voor een specifiek geval? 10

GEHEIM

1. Inleiding

1.1 Doel van de handleiding

De Handleiding Overheidstarieven (hierna: HOT) is een handreiking voor alle onderdelen van de Rijksoverheid. Deze kan gebruikt worden voor het in rekening brengen van kosten voor bijvoorbeeld werkzaamheden, diensten, detacheringen of overhevelingen binnen de Rijksoverheid. De (dienst)onderdelen kunnen dit doen door een tarief per uur in rekening te brengen of door een budgetafspraak te maken die daarop is gebaseerd. Deze handleiding biedt voor elk van de ambtelijke salarisschalen een indicatief uurtarief. Ook andere publiekrechtelijke lichamen dan de Rijksoverheid kunnen gebruik maken van de HOT mits de toepasbaarheid kritisch wordt beoordeeld.

1.2 Toepassing

De HOT kan worden gebruikt als hulpmiddel. Bijvoorbeeld wanneer er geen adequate kostenadministratie of een toereikend instrument ter bepaling van kostenvergoedingen voorhanden is. Bij het gebruik van de HOT in het kader van werkzaamheden die samenhangen met het verrichten van economische activiteiten dienen daarnaast de gedragsregels van de Wet Markt en Overheid in acht te worden genomen. De HOT kan ook worden gebruikt ten behoeve van interne doorberekening, sturing en beheersing, benchmarking en subsidieverstrekking (in de vorm van referentietarieven voor de berekening of toetsing van subsidiabele kosten). De HOT is gebaseerd op gemiddelde tarieven op basis van de standaard kantooromgeving binnen de Rijksoverheid. Voor specifieke situaties binnen of buiten de Rijksoverheid zijn de tarieven in deze handleiding niet altijd geschikt. De gebruiker van de HOT doet er goed aan om in deze specifieke situaties de toepasbaarheid kritisch te beoordelen en zo nodig zelf aanpassingen te doen.

1.3 Systematiek uurtarief

De HOT geeft gemiddelde uurtarieven per salarisschaal weer. Het gaat hierbij om uurtarieven en salarisschalen van medewerkers binnen de Rijksoverheid die vallen onder het Bezoldigingsbesluit Burgerlijke Rijksambtenaren (BBRA). Het uitgangspunt zijn de werkelijke loonkosten voor de Rijksoverheid inclusief de loonkostenontwikkeling van de CAO Rijk 2018 en 2019.

De systematiek voor het bepalen van het uurtarief is sinds vorig jaar aan verandering onderheven. Tot en met de HOT 2017 werd de overhead bepaald door een bedrag uit 2005 jaarlijks te indexeren. Sinds de HOT 2018 wordt de overhead bepaald aan de hand van actuele centraal beschikbare informatie. Binnen de Rijksoverheid verlenen shared service organisaties (SSO's) namelijk veel van de bedrijfsvoeringstaken, die nu onderdeel zijn van de overhead. In de handleiding is daarom rekening gehouden met de (ontwikkeling van) tarieven van de shared service organisaties van DGVBR bij BZK.
Daarnaast is er gekozen om naast een uurtarief op basis van productieve uren, ook een uurtarief op basis van contracturen te presenteren. Het uurtarief op basis van productieve uren kan gebruikt worden voor werkzaamheden waarbij uitsluitend de direct productieve uren worden afgerekend. Dit uurtarief kan echter niet gebruikt worden voor werkzaamheden waarbij ook improductieve uren worden afgerekend. Bijvoorbeeld bij het detacheren van personeel. Om deze reden presenteert de HOT ook het uurtarief op basis van contract uren.

In de paragrafen 2.3 t/m 2.5 wordt de systematiek nader toegelicht.

1.4 Vpb-plicht bij overheidsondernemingen

Vanaf 1 januari 2016 zijn sommige overheidsondernemingen belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (Vpb).
Kort gezegd komt het erop neer dat deze overheidsondernemingen Vpb-plichtig zijn, tenzij er sprake is van een vrijstelling.
De afweging of er sprake is van een vrijstelling dient per activiteit beoordeeld te worden.
Gebruikers van de HOT zijn zelf verantwoordelijk voor het bepalen welke tarieven toegepast worden en de mogelijke (fiscale) consequenties hiervan. Bij twijfel is het verstandig om per geval fiscaal advies in te winnen bij het fiscaal loket van het Ministerie van Financiën.

Zie de handleiding overheidstarieven 2017 voor meer informatie over dit onderwerp.

1.5 Leeswijzer

In het navolgende hoofdstuk worden de tarieven voor 2019 gepresenteerd. In de eerste tabel worden de gemiddelde directe loonkosten per salarisschaal weergegeven. De tweede tabel bevat gemiddelde integrale tarieven (inclusief overhead) per salarisschaal. In de navolgende paragrafen van hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten die zijn gehanteerd voor de tariefsberekening nader verklaard.

GEHEIM

2. Tarieven 2019 en toelichting

2.1 Gemiddelde directe loonkosten per salarisschaal BBRA in 2019 (alle bedragen afgerond in Euro's)

Schaal	Loonkosten per mensjaar	Uurtarief productieve uren, ex. btw[1]	Uurtarief productieve uren, incl. btw	Uurtarief contract uren, ex. btw[2]	Uurtarief contract uren, incl. btw
1	29.000	21	25	16	19
2	31.000	22	26	17	20
3	36.000	25	30	19	23
4	43.000	30	36	23	27
5	45.000	32	38	24	29
6	49.000	34	41	26	31
7	53.000	37	45	28	34
8	59.000	41	50	31	38
9	66.000	46	55	35	42
10	73.000	51	62	39	47
11	83.000	58	70	44	53
12	95.000	66	80	51	61
13	108.000	75	91	57	69
14	119.000	83	100	63	77
15	130.000	91	110	69	84
16	141.000	99	119	75	91
17	153.000	107	129	82	99
18	167.000	117	141	89	108

Tabel 1 directe loonkosten per salarisschaal 2019 (loonkosten per mensjaar afgerond weergegeven op 1.000 Euro, tarieven op basis van de niet afgeronde bedragen) Bron: P-Direkt.

2.2 Gemiddelde totale kosten per salarisschaal BBRA in 2019 (alle bedragen afgerond in Euro's)

Schaal	Loonkosten per mensjaar	Over-head	Totale kosten	Uurtarief produc-tieve uren, ex. btw	Uurtarief produc-tieve uren, incl. btw	Uurtarief contract uren, ex. btw	Uurtarief contract uren, incl. btw
1	29.000	19.800	48.800	36	43	26	32
2	31.000	19.800	50.800	37	45	27	33
3	36.000	19.800	55.800	40	49	30	36
4	43.000	19.800	62.800	45	54	33	40
5	45.000	19.800	64.800	47	57	35	42
6	49.000	19.800	68.800	49	60	36	44
7	53.000	19.800	72.800	53	64	39	47
8	59.000	19.800	78.800	57	69	42	51
9	66.000	19.800	85.800	62	75	45	55
10	73.000	19.800	92.800	67	81	49	60
11	83.000	19.800	102.800	74	90	55	66
12	95.000	19.800	114.800	83	100	61	74
13	108.000	19.800	127.800	92	111	68	82
14	119.000	19.800	138.800	100	121	74	89
15	130.000	19.800	149.800	108	131	80	97
16	141.000	19.800	160.800	116	141	86	104
17	153.000	19.800	172.800	125	151	92	111
18	167.000	19.800	186.800	135	163	99	120

Tabel 2 integrale kosten per salarisschaal 2019 (loonkosten per mensjaar inclusief CAO Rijk afgerond weergeven op 1.000 Euro, tarieven op basis van de niet afgeronde bedragen) Bron: P-Direkt.

Bovenstaande tabel bevat naast de directe loonkosten per medewerker tevens een opslag voor overhead van 19.800 Euro per FTE. In de navolgende paragrafen wordt een toelichting gegeven bij de in de tabellen opgenomen tarieven.

[1] Zie toelichting 2.5.1.

[2] Zie toelichting 2.5.2.

GEHEIM

2.3 Toelichting gemiddelde directe loonkosten

In deze berekeningen worden tot de Rijksoverheid gerekend alle personen die volgens BBRA 1984 worden bezoldigd. Voor iedere salarisschaal (schaal 1 tot en met 18) worden de gemiddelde loonkosten berekend en geraamd voor het jaar 2019. Deze gemiddelde loonkosten per schaal zijn gebaseerd op een heel kalenderjaar voor een persoon met een volledige werktijd (36 uur per week). Bij de bepaling van de loonkosten, dat wil zeggen de kosten die het Rijk als werkgever maakt, worden de volgende kostencomponenten meegenomen:

a. bruto salaris;
b. vakantie-uitkering;
c. eindejaarsuitkering; en
d. door de werkgever te betalen premies voor ouderdoms- en nabestaandenpensioen, WAO, VUT, invaliditeitspensioen incl. het bovenwettelijke deel en de zorgverzekeringsbijdrage.
e. CAO Rijk van 29 juni 2018

Hierin worden dus geen functieafhankelijke toeslagen, zoals bijvoorbeeld onregelmatigheidstoeslag, meegenomen.

2.4 Toelichting overheadkosten

Overheadkosten zijn de indirecte kosten voor de ondersteuning (PIOFACH functies3) van medewerkers. Oftewel, indirecte kosten die moeten worden gemaakt voor het in dienst hebben van een medewerker. De overhead in deze handleiding is bepaald op 19.800 Euro per FTE. Om te benadrukken dat de overhead een schatting is van de bijkomende indirecte kosten binnen de Rijksoverheid, wordt in de handleiding gewerkt met een afgerond bedrag. De samenstelling van de overheadkosten werd tot en met de HOT 2017 bepaald door indexatie van een grondslag uit 2005. Hierin werd de overhead uitgesplitst naar de componenten huisvesting (20%), kantoorautomatisering (10%) en overige overhead (70%) zonder nadere onderbouwing. In deze versie zijn de overheadkosten weer verder uitgesplitst en toegelicht. Daarnaast zijn de kosten van externe inhuur en ondersteunende organisatieonderdelen uit de grondslag gehaald. In paragraaf 2.4.7 wordt hier nader op ingegaan.

3 Personeel, informatievoorziening, organisatie, financien, automatisering, communicatie en huisvesting.

GEHEIM

2018 (oud)[4]	per FTE
Huisvesting	€ 6.300
Kantoorautomatisering	€ 2.800
Overige overhead	
Administratie*	€ 700
Reiskosten	€ 1.800
Opleiding	€ 1.500
Facilitair*	€ 4.300
IMOC (1,4%)[5]	€ 250
Totaal	**€ 17.650**

2019 (nieuw)	per FTE
Huisvesting	€ 6.200
Kantoorautomatisering	€ 4.500
Overige overhead	
Administratie*	€ 700
Reiskosten	€ 1.800
Opleiding	€ 1.500
Facilitair*	€ 4.700
IMOC (1,9%)[6]	€ 400
Totaal	**€ 19.800**

Tabel 3 oude en nieuwe grondslag van de HOT in afgeronde getallen. De verschillen worden hieronder toegelicht.

In tabel 2 met de tarieven over 2019 is één kolom opgenomen waarin een indicatief bedrag van de overheadkosten van € 19.800 staat vermeld.

2.4.1 Huisvesting

De huisvestingskosten zijn bepaald aan de hand van het m² tarief voor de Randstad (€ 254 per m²) en vermenigvuldigd met de ruimtenorm (24,5 m²) per FTE uit het besluit tot vaststelling van het Rijkshuisvestingsstelsel voor kantoren van de Minister voor Wonen en Rijksdienst.[7] Dit bedrag is inclusief flexplek norm.

Huisvestingskosten buiten de Randstad vallen gemiddeld lager uit per FTE (€ 5.580). Wanneer een werknemer naar een ander departement overgaat kan het overigens zijn dat de huisvestingskosten niet direct dalen of stijgen omdat met het RVB niet per medewerker wordt afgerekend maar per werkplek. Wanneer het aantal m² niet daalt of stijgt bij het overhevelen van personeel, blijven de huisvestingskosten dus gelijk.

2.4.2 Kantoorautomatisering

De kosten voor kantoorautomatisering zijn bepaald aan de hand van de tarieven van SSC-ICT. Deze tarieven zijn vergeleken met de tarieven van andere ICT dienstverleners bij de Rijksoverheid en bevatten de kosten voor:
'de digitale werkomgeving (inclusief Microsoft Office), persoonlijke devices (beveiligde telefoon met aansluiting - beveiligde laptop), persoonlijke applicaties (Adobe, SPSS, IBABS etc), locatie gebonden faciliteiten (aanleggen internet-kabels), monitor, housing en helpdeskondersteuning.'

De vergelijking bij andere ICT dienstverleners geeft een vergelijkbaar kostenbeeld per FTE. Let op, in vergelijking met vorig jaar is de component persoonlijke applicaties aan deze post toegevoegd.

Daarnaast zijn ook de Rijksbrede gemiddelde kosten voor ondersteunende applicaties onderzocht (Single sign on, Informatiemanagement, Rijksportaal, E-facturen etc). Deze kosten zijn niet opgenomen onder deze post, omdat deze applicaties niet direct afhankelijk zijn van het aantal FTE dat in dienst is. Rijksbreed komen deze gemiddelde kosten uit op € 1.700 per FTE.

2.4.3 Personeelsadministratie (P-Direkt)

Vanwege een bijna volledige Rijksbrede afname van salarisadministratie bij P-Direkt is ervoor gekozen om de administratie-kosten te bepalen aan de hand van de P-Direkt tarieven voor generieke dienstverlening per FTE.

[4] De HOT 2017 gaf geen gedetailleerde onderbouwing van de kosten componenten en verwijst alleen naar percentages ten opzichte van het totaal.
[5] Toenmalige netto materiële overheidsconsumptie index voor 2018 (Bron: MEV 2018, CPB).
[6] Netto materiële overheidsconsumptie index voor 2019 (Bron: MEV 2019, CPB).
[7] http://wetten.overheid.nl/BWBR0038279/2016-07-16

GEHEIM

Het grootste deel van het budget voor P-Direkt is centraal ondergebracht bij BZK/DGOO. Bij het overgaan van een FTE van het ene departement naar het andere departement hoeft dan ook alleen gerekend te worden met het eventuele overige decentrale budget (maatwerk). € 700 is het gemiddelde centrale budget per FTE. Dit bedrag is door afronding hetzelfde gebleven.

2.4.4 Reiskosten
De reiskosten zijn bepaald aan de hand van gegevens van de Mobiliteitskaart en P-Direkt. Het gaat hier om woon-werk verkeer en binnenlandse dienstreizen.

2.4.5 Opleiding
Departementen hebben opleidingsbudgetten per werknemer. Het opleidingsbudget per individuele arbeidsrelatie is bepaald op basis van de informatie uit de jaarrapportage Rijksbedrijfsvoering. Hierbij is het gewogen gemiddelde opleidingsbudget van de departementen over de afgelopen 5 jaar gebruikt.

2.4.6 Facilitair
De facilitaire kosten per werkplek zijn bepaald door per pand de totale kosten van FMHaaglanden te delen door het aantal werkplekken. Vervolgens zijn de kosten per werkplek vermenigvuldigd met de huidige vastgestelde werkpleknorm van 0,9 werkplek per FTE. Dit geldt niet altijd voor ieder individueel gebouw. In de Rijksbrede Producten en Dienstencatalogus (RPDC[5]) van de facilitaire dienstverleners zijn de generieke producten en diensten te vinden die onder deze post vallen. De facilitaire kosten per werkplek zijn ten opzichte van 2018 gestegen. Dit heeft te maken met stijgende ICT- en beveiligingskosten.

Het grootste deel van het budget voor FMHaaglanden is centraal ondergebracht bij BZK/DGOO. Bij het overgaan van een werknemer van het ene departement naar het andere departement hoeft dan ook alleen gerekend te worden met een eventueel overige decentrale budget.

2.4.7 Overige overhead
In de post overige overhead in de HOT 2017 zaten de 1. Bureaukosten, 2. Reiskosten, 3. Opleidingskosten, 4. Kosten van inhuur van externen en 5. Kosten van ondersteunende organisatie onderdelen. De eerste drie kostenposten zijn ook in de geactualiseerde overheadkosten opgenomen. De laatste twee kostenposten, inhuur van externen en ondersteunende organisatieonderdelen, niet.

Externe inhuur
Externe inhuur is het uitvoeren van werkzaamheden in opdracht van een bij de rijksoverheid in dienst zijnde opdrachtgever, door een private organisatie met winstoogmerk, middels het tegen betaling inzetten van personele capaciteit en deskundigheid, waarop door de opdrachtgever mede gestuurd wordt.[1]

De externe inhuur component is niet meegenomen in de grondslag van de overheadkosten voor 2019. De reden hiervoor is dat kosten voor externe inhuur niet direct zijn verbonden aan het in dienst hebben van medewerkers. Hier zijn in de regel ook andere budgetten voor.

Ondersteunende organisatie onderdelen
De ondersteunende organisatie onderdelen component is ook niet meegenomen in de grondslag van overheadkosten voor 2019. De reden hiervoor is dat deze kosten niet direct verbonden zijn aan het in dienst hebben van medewerkers. Bijvoorbeeld bij het detacheren van één medewerker hoeft er geen extra management of FEZer, jurist etc. bij te komen. Bij substantiëlere overhevelingen kunnen ondersteunende medewerkers die mee gaan, apart worden mee begroot. Naar aanleiding van de Handleiding Overheidstarieven 2018 blijkt dat sommige partijen het lastig vinden om met dit onderdeel om te gaan. Let op dat u altijd vrij bent om andere bedragen af te spreken. In HOT 2017 werd bijvoorbeeld gewerkt met een totaal bedrag voor alle overhead van € 31.500. Dit bedrag was echter niet onderbouwd.

[1] http://content.rp.rijksweb.nl/cis/content;media/rijksportaal/facilitair_7;fmr;documenten_38/Opgemaakte_versie_WEB_106462_PDC-2018.pdf
Rijksbegrotingvoorschriften, externe inhuur. Bijlage bij model 3.60.

GEHEIM

2.5 Productieve uren en contract uren

In de HOT 2019 wordt gewerkt met tarieven op basis van productieve uren en contract uren. Hieronder volgt een toelichting.

2.5.1 *Toelichting aantal productieve uren*

Het uurtarief op basis van productieve uren wordt bepaald door de kosten per arbeidsjaar[9] te delen door het aantal productieve uren per ambtenaar per jaar. Voor de berekening van het aantal productieve uren is uitgegaan van vijf werkdagen per week en een werkweek van 36 uur. Het aantal werkdagen in een jaar is verminderd met het aantal feestdagen die op een werkdag vallen, verlofdagen en ziektedagen.

Voor het jaar 2019 resulteert dit in de volgende opstelling:

aantal werkdagen	261	
aantal feestdagen die op een werkdag vallen	6	-/-
omvang productieve dagen	255	
omvang productieve uren (255 x 7,2)	1.836	
vakantie-uren	167	-/-
ziekte-uren (5%)	92	-/-
indirect productieve uren (10%)[10]	158	-/-
aantal direct productieve uren	1.419	

Het aantal productieve uren voor 2019 bedraagt 1.419 uren per jaar. Het ziekteverzuimpercentage van de Rijksoverheid ligt op basis van de jaarrapportage bedrijfsvoering Rijk.

2.5.2 *Toelichting aantal contract uren*

Het uurtarief op basis van contract uren wordt bepaald door de kosten per kalenderjaar te delen door het aantal contract uren per ambtenaar per jaar.

De berekening van de tarieven op basis van contract uren is gebaseerd op 1.880 uren per kalenderjaar in 2019. Voor de berekening van het aantal contract uren is uitgegaan van vijf werkdagen per week en een werkweek van 36 uren.

Voor het jaar 2019 resulteert dit in de volgende opstelling:

aantal werkdagen	261
omvang aanstelling in uren (261 x 7,2)	1.880
aantal contract uren	1.880

Er is hier niet gecorrigeerd voor feestdagen die op een werkdag vallen, ziektedagen en verlofdagen omdat deze uren contractueel wel betaald worden. Het betreft verloonde uren.

2.5.3 *Specifieke gevallen*

Onderdelen van de Rijksoverheid die deze tarievenhandleiding gebruiken, kunnen voor zichzelf nagaan of het aantal netto productieve uren van 1.419 of het aantal contract uren van 1.880 van toepassing is. Zo nodig kan voor de eigen situatie van een ander aantal uren worden uitgegaan.

[9] De hoeveelheid werk die een persoon in een jaar kan verzetten.

[10] Ongeveer 10%, denk hier bijvoorbeeld aan reistijd in werktijd, cursussen, afdelingsuitjes.

GEHEIM

3. Veelgestelde vragen

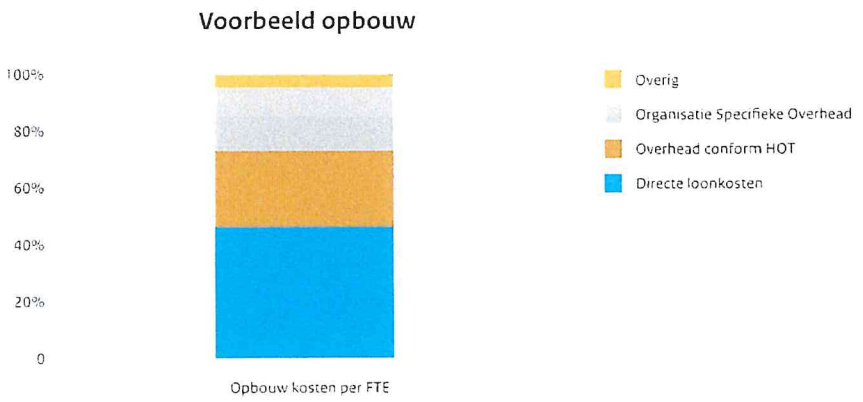
Inleiding
Naar aanleiding van Handleiding Overheidstarieven 2018 zijn er afgelopen jaar vragen binnen gekomen. Hieronder zijn de meest voorkomende vragen en de reactie daarop weergegeven.

Ben ik verplicht om de Handleiding Overheidstarieven te gebruiken?
Nee.

Wat is het uitgangspunt bij het bepalen van de overheadposten die vermeld worden?
Voor de overhead wordt een testvraag gehanteerd, deze luidt: "Welke kosten van de organisatie stijgen er significant wanneer er één FTE bij komt?" Hierbij is er voor generieke kosten gekozen die onderbouwd uitgelegd kunnen worden.

Hoe kan het dat ik niet alle overhead bedragen herken wanneer ik deze met mijn organisatie vergelijk?
Omdat er wordt uitgegaan van gemiddelden, kan het zijn dat sommige posten een stuk hoger of lager uitvallen voor uw organisatie. Ook kan het zijn dat uw specifieke situatie afwijkt van het uitganspunt bij de berekening.

Hoe kan ik de Handleiding Overheidstarieven gebruiken voor een specifiek geval?



Figuur 1 voorbeeld van de opbouw van een tarief per FTE voor een specifiek geval. Bij 'organisatie specifieke overhead' valt bijvoorbeeld te denken aan specifieke beveiligingskosten. Bij 'overig' valt bijvoorbeeld te denken aan een specifieke afgesproken opslag.

GEHEIM

Inlichtingen
Directie Ambtenaar & Organisatie

Cherine Botros
Cherine.Botros@minbzk.nl
06 15 26 73 01

Deze brochure is een uitgave van:

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag

oktober 2018 | 115774

GEHEIM

Bijlage 6 Leidraad Inrichting Openbare Ruimte

Gemeente Landsmeer

Leidraad Inrichting Openbare Ruimte

Versie d.d. 30-11-2018

GEHEIM

Gemeente Landsmeer

Leidraad Inrichting Openbare Ruimte

inhoudsopgave

1 Algemeen 3
2 Wegverhardingen 3
2.1 funderingen 3
2.2 bestratingsmateriaal 4
2.3 terrein inventaris 6
3 riolering 7
3.1 Algemeen 7
3.2 buizen 7
3.3 putten en kolken 8
4 Water en grondwater 12
4.1 algemeen 12
4.2 beschoeiingen 12
4.3 Peilbuizen 12
5 Openbare verlichting 13
5.1 algemeen 13
5.2 kleur 13
5.3 masten 13
5.4 armaturen 13
6 openbaar groen 14
6.1 algemeen 14
6.2 bomen 14
6.3 struiken & heesters 19
7 standaard details 19
7.1 Wegprofielen 3
7.2 rioolprofielen 19
7.3 NUTS profielen 19
8 revisietekeningen 19
8.1 Algemeen 19

GEHEIM

Gemeente Landsmeer

Leidraad Inrichting Openbare Ruimte

1 ALGEMEEN

Deze leidraad is een dynamisch document en wordt regelmatig bijgewerkt op basis van nieuwe of gewijzigde inzichten.
Bij de inrichting van de openbare ruimte van de gemeente Landsmeer zijn van toepassing de actuele Standaard RAW Bepalingen (nu versie 2015) en de ASVV van de CROW.

Bij het in een bestek opnemen van materialen moeten de in deze leidraad aangegeven fabricaten/leveranciers en types worden gebruikt.
Bij onderhandse aanbestedingen mogen deze worden voorgeschreven zonder vermelding dat ook gelijkwaardige producten zijn toegestaan.
Bij niet onderhandse procedures moet dit wel worden vermeld, maar kan een of meer extra specificaties andere producten die niet exact gelijkwaardig zijn uitsluiten.
Zie hiervoor verder de ARW2015.

2 WEGVERHARDINGEN

2.1 FUNDERINGEN

Onder wegverhardingen standaard een funderingslaag toepassen van minimaal 20cm menggranulaat, bij voorkeur ook onder de parkeervakken, afhankelijk van positie kabels en leidingen

2.2 WEGPROFIELEN

Overzicht maten 30 km profielen op basis CROW

Maatvoering 2-richting verkeer in meters

	2-zijdig parkeren			1-zijdig parkeren		
	Wens	Wens light	minimum	Wens	Wens light	minimum
Trottoir	1,75	1,45	1,15	1,75	1,45	1,15
Parkeren	2,00	2,00	1,80	2,00	2,00	1,80
Rijbaan	4,80	4,50	4,50	4,80	4,50	4,50
Parkeren	2,00	2,00	1,80			
Trottoir	1,75	1,45	1,15	1,75	1,45	1,15
Profielmaat	12,30	11,40	10,40	10,30	9,40	8,60

Maatvoering 1-richting verkeer in meters

	2-zijdig parkeren			1-zijdig parkeren		
	Wens	Wens light	minimum	Wens	Wens light	minimum
Trottoir	1,75	1,45	1,15	1,75	1,45	1,15
Parkeren	2,00	2,00	1,80	2,00	2,00	1,80
Rijbaan	3,85	3,40	3,40	3,85	3,40	3,40
Parkeren	2,00	2,00	1,80			

GEHEIM
Gemeente Landsmeer

Trottoir	1,75	1,45	1,15	1,75	1,45	1,15
Profielmaat	11,35	10,30	9,30	9,35	8,30	7,50

NB Trottoir is incl 0,10 opsluitband en 0,15 trottoirband

2.3 BESTRATINGSMATERIAAL

2.3.1 Algemeen

Er worden geen speciale deklagen voor tegels of banden toegepast in Landsmeer.
Kleur in principe altijd (licht-)grijs. Leverancier Struyk Verwo

2.3.2 Tegels

Tegels 30/30/4,5 van Struijk Verwo. Deze zijn van een lichtere kleur dan andere fabrikaten.
Voor inritten wordt een dikte van 6cm toegepast.
In bochten kieren vermijden, zie ook De Standaard

2.3.3 Betonstraatstenen

Standaard toe te passen BKK, kleur moet aansluiten op reeds toegepaste kleuren.
Leveranciers o.a.:

- Van den Bosch Beton, Terra nr. 1770, Hazenweg, Patrijzenweg, Scholeksterstraat, e.o.
- Verwo kleur/type "Baleno" vergelijkbaar met bestrating Schoolstraat-Polderweg in Den Ilp

2.3.4 Gebakken straatstenen

Zijn alleen toegepast bij de Breekoever en in oude bestratingen
gebakken klinkers Wienerberger kleur Padova (dikformaat *A4-12*) voetgangersgebied
gebakken klinkers Wienerberger kleur Padova (keiformaat *KK80 A4-12*) rijweg (invegen met brekerzand)
gebakken klinkers Wienerberger kleur Omber (keiformaat *KK80 A4-12*) parkeervakken
gebakken klinkers Wienerberger kleur Sienna (keiformaat *KK80 A4-12*) belijning parkeervakken

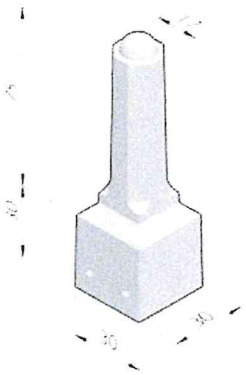
2.3.5 Paaltjes

Zoals toegepast in Van Beekstraat en langs Het Lint (Struyk Verwo)
Sierpaal "Alphen"

GEHEIM

Gemeente Landsmeer

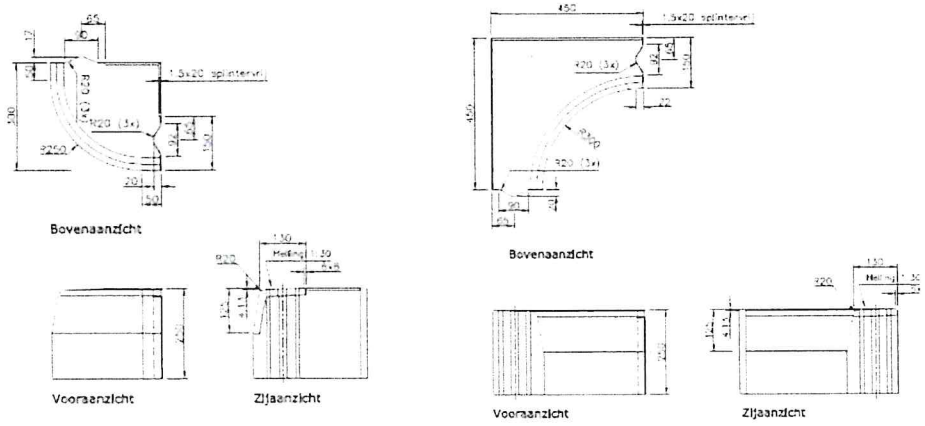
Leidraad Inrichting Openbare Ruimte



2.3.6 Trottoirbanden

Banden 13/15/25 glad/grijs
Bij zwaar verkeer 18/20/25
Naast asfalt banden in specie stellen
Kantplanken van minder dan 10cm (zoals 6/20) niet voorschrijven; altijd banden 10/20 glad/grijs toepassen

Bij o.a. parkeervakken kunnen de volgende elementen (van Struyk Verwo) worden gebruik die beter aansluiten bij de tegelmaten:



2.3.7 Inritten

Nieuwe inritten breedte minimaal 3,50m.
Bestaande inritten maximaal 5m. bij herinrichtingen, afhankelijk van beschikbare ruimte en benodigde parkeerplaatsen.
Inritblokken bij voorkeur 60cm, deze zijn minder steil, anders minimaal 45cm.

GEHEIM

Gemeente Landsmeer



2.3.8 Uitstapstroken

Uitvoeren in betonelementen 400x200, werkende lengte , glad/grijs, verbinding hol en dol



2.4 TERREIN INVENTARIS

2.4.1 Huisvuil cocons

Den Boer Beton Econorm 1100 ltr. of 1400 ltr.
type bv Coconbox Classic 1400L-B (Zoals bij VVE Violierweg)

2.4.2 Afvalbakken

2.4.3 Opstelplaatsen huisvuilcontainers

Toepassen symbooltegel afm. 30x30cm – witte rolcontainer ("Kliko")

GEHEIM

Gemeente Landsmeer



2.4.4 Fietsnietjes

RVS, zoals toegepast in doorgang van Dorpsstraat naar markt, moeten zijn voorzien van extra anti tuimelstang.

2.4.5 Verkeersborden

Binnen de bebouwde kom geldt: De afstand van de onderkant van het onderste bord tot het maaiveld moet minimaal 2.2 mtr. bedragen. De afstand van de zijkant van het bord tot de zijkant van de rijbaan of verharding moet minstens 60 cm bedragen. Het is niet wenselijk meer dan drie verkeersborden op een paal te plaatsen - See more at: https://www.verkeersborden.com/blog-en-nieuws/plaatsing-en-bevestiging#sthash.yrBHqeOR.dpuf

3 RIOLERING

3.1 ALGEMEEN

Zie Leidraad Riolering

3.2 BUIZEN

3.2.1 Rioolbuizen hemelwater

Leverancier: Wavin
U3, klasse SN8
Kleur grijs

3.2.2 Rioolbuizen vuilwater

VWA - Kleur bruin
HWA – kleur grijs

3.2.3 Ontwatering

3.2.3.1 Infiltratie / Drainage Transport riool voor hemelwaterafvoer

Bij geringe drooglegging of hoge grondwaterstanden standaard een DT-riool toepassen zodat norm overschrijdende opbolling van het freatisch vlak bij hevige regenval. versneld kan worden teruggebracht..

GEHEIM

Gemeente Landsmeer

Leidraad Inrichting Openbare Ruimte

3.2.3.2 Drainage buizen

Dubbelwandig Strabusilbuis als standaard.
Bij aanleg drainage altijd in een drainagezandkoffer aanleggen, zonder omhullend doek.
Rioolsleuf standaard voorzien van drainage zodat inwateren met retourbemaling eenvoudiger wordt.

3.2.4 Pompen/gemalen

Nog nader in te vullen

3.3 PUTTEN EN KOLKEN

3.3.1 Inspectieputten hemelwater en vuilwater

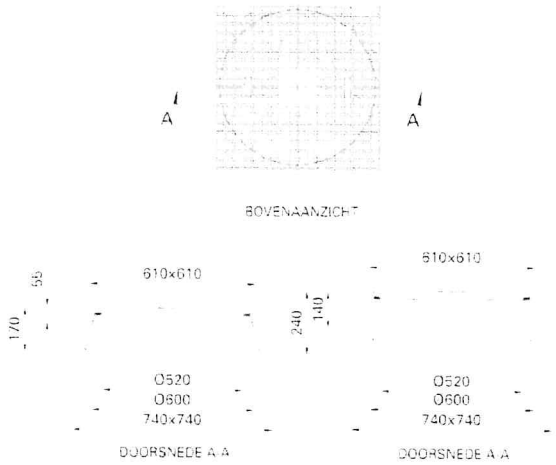
inspectieputten (PP) (met stroomprofiel en zandvang)
Leverancier: Wavin
Type: Tegra

3.3.2 Huisaansluitings- en controleputjes

Wavin PK 315, op particulier terrein tegen de erfgrens.
Achter PK-put tevens standaard een T-stuk Ø125 met eindkap aanbrengen voor bewoners die naderhand eigen drainage willen aansluiten.

3.3.3 Inspectieputdeksels

Putdeksel TBS type : 313 Vepro

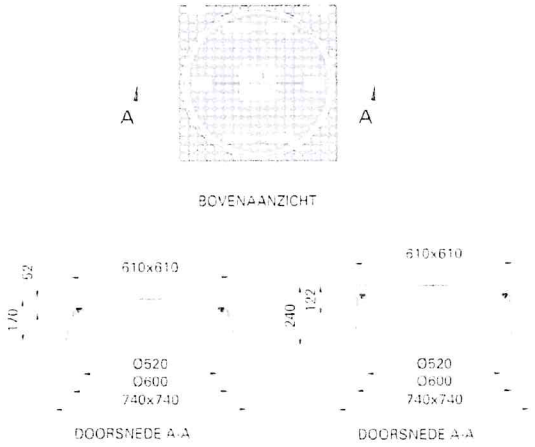


GEHEIM

Gemeente Landsmeer

Leidraad Inrichting Openbare Ruimte

Putafdekking beton/gietijzer, type RB 3223 VR VEPRO, hoog 130, 170 of 240 mm., dagmaat 520 mm., deksel voor zwaar verkeer, gietijzeren U-vormige rand verankerd aan het beton d.m.v. verankeringshaken, zwaluwstaartvormig ingevulcaniseerde verwisselbare VEPRO zitting voor integrale opsluiting van het deksel.



3.3.4 Straatkolken

In betonstraatstenen keiformaat (BKK):
Gootlaag van drie strekken, breedte 30cm



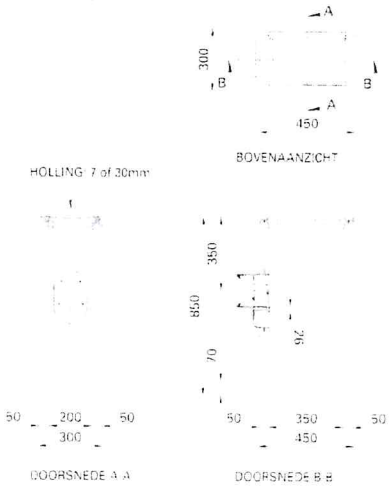
Leverancier TBS
Type STR-9737

Bestekomschrijving
Eendelige straatkolk beton/gietijzer, type STR 9737, afmeting uitw. 300x450x600mm ("verlaagd"), met U-vormige omranding verankerd aan het beton d.m.v. beugels, scharnierend rooster, afgeronde inlaatopeningen, alsmede een ingestort -inbouwgarnituur met gemonteerd (maar uitneembaar) 2-punts scharnierend stankscherm en

GEHEIM

Gemeente Landsmeer

aangevulcaniseerde rubbermanchet voor inwendige flexibele aansluiting van PVC-buis diam. 125 / 160 mm.



3.3.5 Trottoirkolken

Trottoirkolk in band 13/15/25 plus halve tegel → breedte 30cm

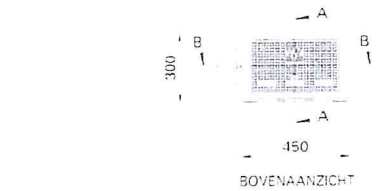
Leverancier TBS
Type TRK-4718

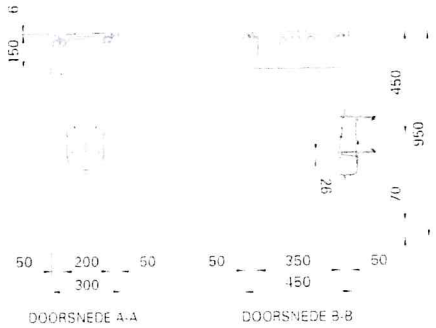
Bestekomschrijving
Eendelige trottoirkolk beton/gietijzer, type TRK 4718. afmeting uitw. 300x450x950 mm., met U-vormige omranding verankerd aan het beton d.m.v. beugels, dek-sel, teruggeplaatste afgeronde inlaatopeningen, alsmede een ingestort -inbouwgarnituur met gemonteerd (maar uitneembaar) 2-punts scharnierend stankscherm en aangevulcaniseerde rubbermanchet voor inwendige flexibele aansluiting van PVC-buis diam. 125 / 160 mm.

GEHEIM

Gemeente Landsmeer

Leidraad Inrichting Openbare Ruimte





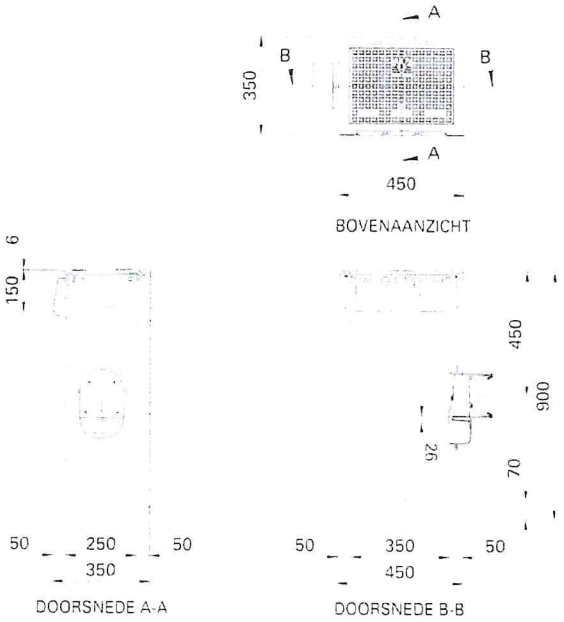
óf:

Trottoirkolk in band 18/20/25 plus halve tegel → breedte 35cm

TBS TRK4717 (hoogte evt. 700mm)
Bestekomschrijving
Eendelige trottoirkolk beton/gietijzer, type TRK 4717, afmeting uitw. 350x450x700 mm., met U-vormige omranding verankerd aan het beton d.m.v. beugels, deksel, teruggeplaatste afgeronde inlaatopeningen, alsmede een ingestort -inbouwgarnituur met gemonteerd (maar uitneembaar) 2-punts scharnierend stankscherm en aangevulcaniseerde rubbermanchet voor inwendige flexibele aansluiting van PVC-buis diam. 125 / 160 mm.

GEHEIM

Gemeente Landsmeer



3.3.6 Huisaansluitingsputjes

Leverancier: Wavin
Type: PK315

4 WATER EN GRONDWATER

4.1 ALGEMEEN

Landsmeer ligt in een veen-weidegebied waarbij de gemiddelde drooglegging varieert tussen 20 en 80 cm

4.2 BESCHOEIINGEN

4.3 PEILBUIZEN

4.3.1 Tijdelijke peilbuizen en project peilbuizen

Nieuwe peilbuizen alleen plaatsen op locaties die via Globespotter goed zichtbaar zijn.

- Standaard KIWA (peil)buis. Bovenkant recht afgesneden.
- bij voorkeur in het trottoir, op een locatie waar geen risico is op bedekking door groen
- voorzien van een geel afsluitbaar deksel met de tekst "peilbuis" (diefstal-proof)
- Niet achter parkeervakken of in groenstroken. Wel bv midden voor een inrit.

GEHEIM

Gemeente Landsmeer

- Bij plaatsing ervoor zorg dragen dat geen straat- of omgevingswater van boven in de peilbuis kan stromen.

In geval van twijfel testen met Globespotter of Googlemaps-Streetview.
Bij plaatsing stamgegevens inmeten (alles t.o.v. NAP):

- Maaiveldhoogte
- bovenzijde peilbuis
- Filter: Onderkant filter en bovenkant filter of filterlengte.
- Boorbeschrijving (standaard) mee opnemen, indien nodig met geohydrologische karakteristiek: goed- en slechtdoorlatend. evt verwijzing naar standaardindeling watervoerende en afsluitende lagen in Landsmeer.

Bij voorkeur plaatsen enige maanden voor start uitvoering rioolwerk.



5 OPENBARE VERLICHTING

5.1 ALGEMEEN

5.2 KLEUR

5.3 MASTEN

5.3.1 Mastlengten

5.3.2 masttypen

5.4 ARMATUREN

5.4.1 Omgeving Breekoever

- lichtmasten met paaltoparmatuur type Indal Osiris 2310 zwart
- lichtmasten met paaltoparmatuur type Indal 2000.12 lichtgrijs
- lichtmasten met paaltoparmatuur lph 4 meter. type Philips BDS711 GRN 23/830 S. conisch, verzinkt en gepoedercoat lichtgrijs (kleur 7038)

GEHEIM

Gemeente Landsmeer

5.4.2 Omgeving Havenzathe

- lichtmasten met paaltoparmatuur Industria



5.4.3 LED verlichting

Omgeving Havenzathe en Schoolstraat

6 OPENBAAR GROEN

6.1 ALGEMEEN

In overleg met de beleidsmedewerker groen en buitendienst/groenvoorzieningen wordt bepaald of posten worden opgenomen in een bestek

6.2 BOMEN

6.2.1 Bomengrond

Samenstelling toe te passen grondverbetering voor boomplantgaten

GEHEIM

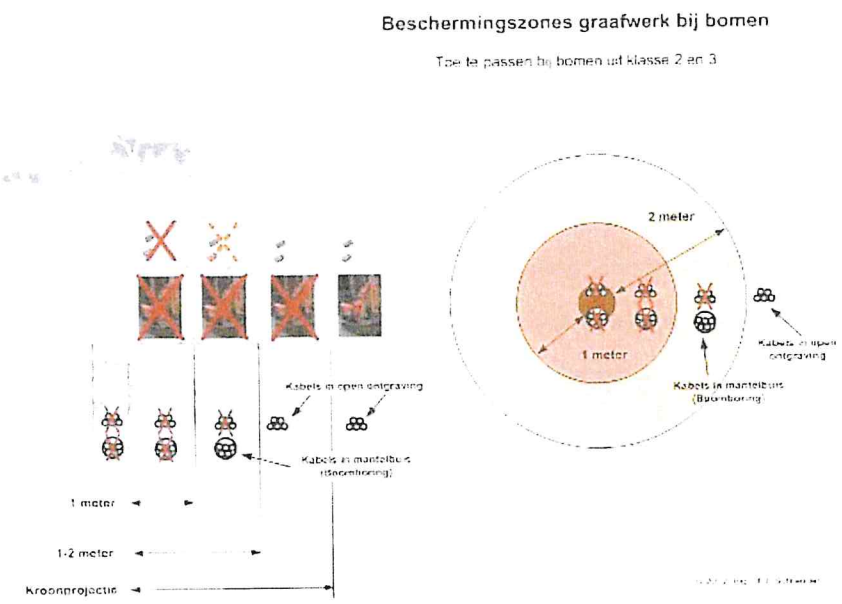
Gemeente Landsmeer

6.2.2 Beschermingszones rond een boom, ontwerp

Bij het ontwerpen van kabeltracés en het leggen van kabels en leidingen moet rekening gehouden worden met een minimale afstand tussen boom en kabel cq. leiding.
In onderstaande tabel zijn de minimale afstanden aangegeven tussen hart stamvoet en het hart van de kabel of leiding. Bij leidingen met een diameter groter dan 500mm en warmteleidingen geldt de afstand tot zijkant van de leiding

Stamdiameter	20 cm	40 cm	60 cm	80 cm	100 cm	150 cm	>150
Straal wortelkluit Normaal	120 cm	150 cm	180 cm	220 cm	250 cm	340 cm	In overleg
Trekzijde	180 cm	225 cm	270 cm	330 cm	375 cm	510 cm	In overleg

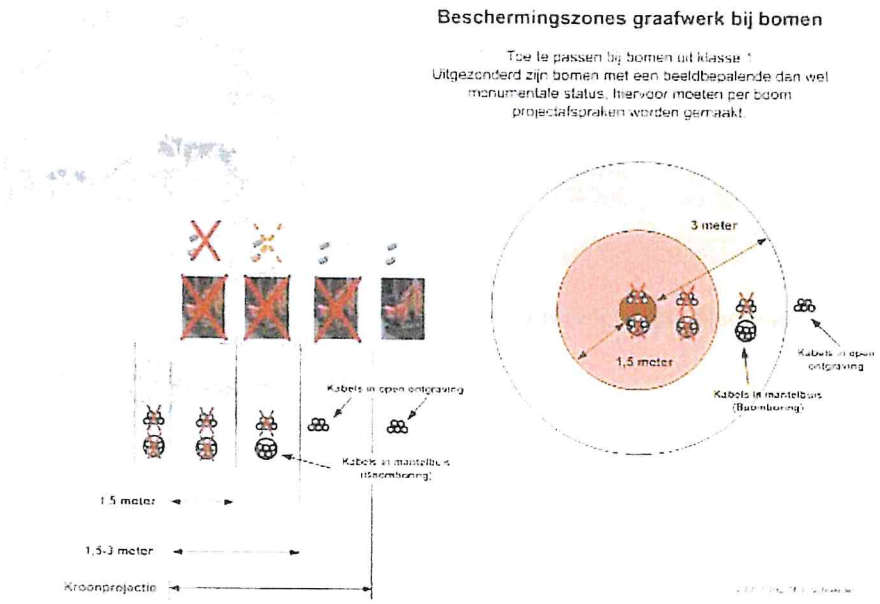
6.2.3 Beschermingszones rond een boom, uitvoering



GEHEIM

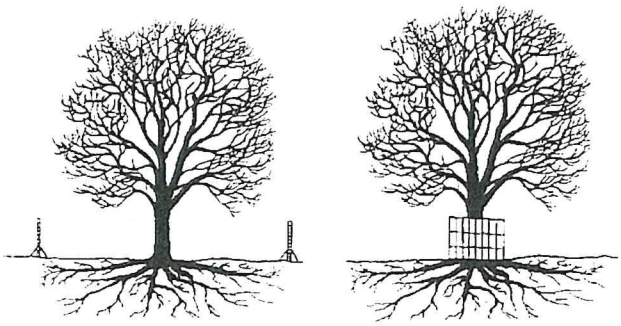
Gemeente Landsmeer

Leidraad Inrichting Openbare Ruimte



6.2.4 Richtlijnen voor werken bij bomen

1. **Bescherm de stam en de wortels**



Plaats voor de aanvang van de werkzaamheden vaste bouwhekken rond de boom, tenminste ter grootte van de kroonprojectie.
Bescherm bij beperkte werkruimte in ieder geval de boomspiegel. Doe dit altijd in overleg met de boombeheerder en/of een ETW gecertificeerde boomverzorger.

2. **Plaats geen bouwmaterialen en geen bouwkeet onder de boom**

GEHEIM

Gemeente Landsmeer

Leidraad Inrichting Openbare Ruimte



Voertuigen of bouwketen mogen nooit (tijdelijk) op het wortelpakket geplaatst worden. De opslag van bouwmaterialen is in deze zone eveneens verboden. Dit leidt namelijk tot beschadiging van de wortels en het verdicht de bodem, wat het afsterven van wortels tot gevolg heeft.

3. **Houd bouwverkeer buiten de kroonprojectie**



Blijf met bouwmachines uit de buurt van de bomen om bodemverdichting te voorkomen. Wanneer het onvermijdelijk is dat over de boomwortels gereden moet worden: plaats rijplaten.

4. **Verstoor de bovengrond niet**



GEHEIM

Gemeente Landsmeer

Leidraad Inrichting Openbare Ruimte

Handhaaf de bestaande maaiveldhoogte. Binnen de kroonprojectie niets ontgraven. Ophoging alleen onder de strikte voorwaarde van voldoende beluchting van de wortels.

5. **Voorkom beschadiging van de wortels**

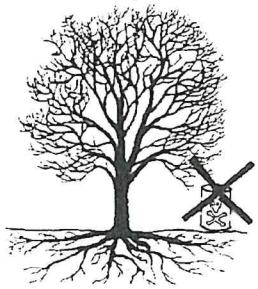


Graaf nooit machinaal binnen de kroonprojectie, maar werk zoveel mogelijk handmatig. Hak nooit wortels door van meer dan vijf centimeter dik.

6. **Leg kabels en leidingen zorgvuldig aan**
Leg kabels en leidingen niet dichter dan twee meter langs bomen. Pas zo mogelijk sleufloze technieken toe, dat wil zeggen: gestuurd boren onder het wortelpakket door in plaats van een sleuf graven. Maak gebruik van kabelgoten en mantelbuizen.

7. **Houd de grondwaterstand bij de boom gelijk**
Verhoging van de grondwaterstand leidt tot wortelsterfte vanwege een zuurstoftekort. Zorg bij stijging van het grondwaterniveau voor een damwand buiten de kroonprojectie of pomp het water weg. Let bij grondwaterverlaging op uitdroging. Bij noodzakelijke bronbemaling altijd damwanden plaatsen.

8. **Houd schadelijke stoffen uit de buurt van bomen**



Gooi nooit olie, cementwater, chemische stoffen, zout, zuren of kalk bij bomen.

9. **Laat noodzakelijk snoeiwerk door ETW gecertificeerde boomverzorgers uitvoeren**

GEHEIM

Gemeente Landsmeer



Zaag nooit zelf zomaar takken of wortels af. Alleen een deskundige kan beoordelen op welke wijze snoei verantwoord is.

10. **Plaats geen dichte verharding over de wortels**
    Onder beton en asfalt ontstaat een tekort aan water en zuurstof, waardoor wortels afsterven.

6.3 STRUIKEN & HEESTERS

7 STANDAARD DETAILS

7.1 RIOOLPROFIELEN

7.2 NUTS PROFIELEN

8 REVISIETEKENINGEN

8.1 ALGEMEEN

Revisietekeningen dienen te worden aangeleverd bij voorkeur in DGN-formaat, DXF of DWG.
Laagindeling conform

1. vóór dichtgooien van de sleuf revisieschets ter goedkeuring voorleggen bij directievoerder / toezichthouder
2. maatvoering
    a. wordt genoteerd ten opzichte van nabijgelegen harde topografie (bebouwing)
    b. maatvoering wordt NIET uitgezet ten opzichte van zachte topografie (kant verharding etc.)
    c. de volgende objecten worden in ieder geval gemaatvoerd t.o.v. bebouwing:
        - inspectieputten
        - huisaansluitingsputten
        - hulpstukken (bochtstukken, T-stukken, Y-stukken, etc.)

GEHEIM

Gemeente Landsmeer

Leidraad Inrichting Openbare Ruimte

3. per leiding worden de volgende leidinggegevens aangeduid:
- bob beginpunt en eindpunt leiding
4. - buisdiameter
5. - materiaal
- inlaat afstanden t.o.v. inspectieput
6. per put worden de volgende leidinggegevens aangeduid:
- hoogte putdeksel t.o.v. nap
- hoogte putbodem t.o.v. nap