



Raadsvoorstel 2012.0075826

Onderwerp Vaststelling kavelpaspoort en grondexploitatie dorpscentrum Rijsenhout

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen, J.J. Nobel
Steller H. Plukkel
Collegevergadering 18 december 2012
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Voor het dorp Rijsenhout is het Ruimtelijk Kader vastgesteld (raadsvoorstel 2010.0048377) op 6 januari 2011, dat richting geeft aan de ruimtelijke ontwikkelingen op lange termijn. Hierin zijn een achttal speerpunten opgenomen, waarvan het vierde punt in deze nota uitgewerkt wordt: het kloppend hart van Rijsenhout.

In het Ruimtelijk Kader Rijsenhout (RKR) zijn drie belangrijke doelstellingen geformuleerd:

- een aantal leegstaande bedrijfspanden transformeren naar woningen en voorzieningen;
- de ontsluiting van het centrumgebied verbeteren;
- een aantal aantrekkelijke openbare ruimtes creëren.

In navolging op het RKR is het stappenplan voor dit Ruimtelijk Kader Rijsenhout op 10 januari 2012 vastgesteld (registratienummer 2011.0048131), die u ter informatie heeft ontvangen. Hierin is een fasering gegeven van de verschillende onderdelen binnen het Ruimtelijk Kader, waarbij het dorpscentrum Rijsenhout als kansrijk is beschouwd.

Daarna is het Plan van Aanpak voor het dorpscentrum Rijsenhout op 17 juli 2012 vastgesteld (registratienummer 2012.0037937). In dit Plan van Aanpak is het projectgebied bepaald, waarbij is gefocust op twee zaken:

- de herontwikkeling van het (voormalig) Centuriongebied naar woningbouw;
- de nieuwe ontsluitingsweg van de Bennebroekerweg naar het centrum.

Wat gaan we daarvoor doen?

Voor de herontwikkeling van het (voormalig) Centuriongebied naar woningbouw en de nieuwe ontsluitingsweg van de Bennebroekerweg naar het centrum is een kavelpaspoort (bijlage 1) met bijbehorende grondexploitatie (bijlage 2) opgesteld. Daarnaast worden deze twee ontwikkelingen in het te actualiseren bestemmingsplan Rijsenhout direct gewijzigd op basis van het RKR.

Voor het (voormalig) Centuriongebied geeft het kavelpaspoort een programmatisch, ruimtelijk en stedenbouwkundig kader. Het woonprogramma voor de herontwikkeling van het voormalig bedrijventerrein is geheel vrij, om de woningtypes op de actuele woonvraag aan te laten sluiten. Wel wordt voldaan aan de uitgangspunten van gemeentelijk beleid zoals neergelegd in de woonvisie. Ook worden ingediende plannen getoetst aan de beeldkwaliteit zoals omschreven in het kavelpaspoort.

Het kavelpaspoort geeft naast de woningbouw ook de mogelijkheid om aan de centrumzijde (sociale) voorzieningen te ontwikkelen. Hiermee is de herontwikkeling van het (voormalig) Centuriongebied ruimtelijk en programmatisch verbonden met het centrum.

De ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden in het kavelpaspoort geven de ontwikkeling een beeldkwaliteit die bij deze locatie past: kleinschalig, hoog kwaliteitsniveau, duurzaam en flexibel.

Naast de herontwikkeling op het (voormalig) Centuriongebied gaan we de ontsluiting van het centrumgebied verbeteren door een nieuwe verbindingsweg tussen de Bennebroekerweg en het centrum aan te leggen.

Wat mag het kosten?

Op basis van het kavelpaspoort is een bijbehorende grondexploitatie opgesteld (zie geheime bijlage 2). Hierin zijn de kosten en opbrengsten voor de totale ontwikkeling van het dorpscentrum Rijsenhout opgenomen. Het is een programma-onafhankelijke grondexploitatie, waardoor het plan grote flexibiliteit heeft. Noch het aantal woningen, dat gebouwd wordt, noch het soort woningen heeft immers invloed op de grondopbrengst.

De reeds gemaakte verwervingskosten zijn ten laste gebracht van het krediet strategische grondaankopen conform het geheime raadsbesluit d.d. 6 september 2012 (raadsvoorstel 2012.0034078). De raad heeft nog geen voorbereidingskrediet verstrekt specifiek ten behoeve van het dorpscentrum Rijsenhout. De voorbereidingen zijn tot nu toe gefinancierd vanuit het beschikbaar gestelde initiatievenbudget ad € 40.000,-, dat is verstrekt bij het Plan van Aanpak dorpscentrum Rijsenhout (registratienummer 2012.0037937).

De gemeentelijke begeleidingskosten inclusief de reeds gemaakte kosten zijn geraamd op € 0,3 mln. (nog te maken kosten € 0,26 mln.). De investeringskosten zijn geraamd op € 0,8 miljoen. In deze investeringskosten is alleen een bovenplanse bijdrage in de Reserve Ruimtelijke Investerings Haarlemmermeer (RIH) voor groen opgenomen, omdat er met de nieuwe ontsluitingsweg naar het dorpscentrum al een bovenplanse verkeersvoorziening binnen het project wordt gerealiseerd. Een verdere toelichting is in te zien in paragraaf 4.1 van de grondexploitatie.

Voor de (minimale) gronduitgifteprijs is een proefverkaveling doorgerekend om een goed beeld te krijgen van de ontwikkelopbrengst die de koper zou kunnen genereren. Deze opbrengsten zijn toegelicht in paragraaf 4.2 van de grondexploitatie.

De grondexploitatie heeft een negatief saldo van € 2,1 miljoen (netto contante waarde). Een negatief saldo van deze herontwikkeling is al aangekondigd bij het Plan van Aanpak dorpscentrum Rijsenhout (registratienummer 2012.0037937) en bij de aankoop van de laatste grondposities (raadsvoorstel 2012.0034078). Dit negatieve saldo komt doordat de verwervingskosten en de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg voor het dorpscentrum niet kunnen worden terugverdiend door de (minimale) verkoopprijs. Deze verkoopprijs is gebaseerd op een realistisch programma dat past binnen de kaders van het kavelpaspoort (onder andere maximale bouwhoogte).

Aanvullend op de reeds gevormde voorziening ad € 0,65 mln., zoals genomen in het raadsvoorstel 2012.0034078, vragen wij met dit raadsvoorstel de raad een aanvullend krediet van € 1,293 miljoen vast te stellen, conform tabel 10 op bladzijde 17 van de grondexploitatie.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor de kaderstelling. Het gaat hierbij om:

- het vaststellen van de kaders en randvoorwaarden zoals neergelegd in het kavelpaspoort dorpscentrum Rijsenhout;
- het vaststellen en openen van de grondexploitatie dorpscentrum Rijsenhout.

Het college is verantwoordelijk voor de realisatie van het project. De portefeuillehouders Ruimte en Wonen zijn namens het college van B&W verantwoordelijk voor de ontwikkeling van dorpscentrum Rijsenhout, zoals opgenomen in het kavelpaspoort.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

De raad wordt via het (tussentijds) Meerjaren Perspectief Grondzaken ((t)MPG) geïnformeerd over de voortgang in relatie met de grondexploitatie. Daarnaast heeft de raad een kaderstellende rol en besluitvormende taak inzake het bestemmingsplan voor het dorpscentrum Rijsenhout.

2. Voorstel

Het college heeft besloten om:

1. conform artikel 25 lid 2 Gemeentewet geheimhouding op te leggen op bijlage 2: "grondexploitatie dorpscentrum Rijsenhout". De geheimhouding wordt opgelegd op grond van art.10, lid 2 onder b van de Wob: economische en financiële belangen van de gemeente;
2. met een separaat voorstel de raad voor te stellen conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op grond van, artikel 10, lid 2 onder b van de Wob: de economische en financiële belangen van de gemeente. De geheimhouding geldt voor bijlage 2: "grondexploitatie dorpscentrum Rijsenhout".

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. het kavelpaspoort dorpscentrum Rijsenhout d.d. 11 december 2012 vast te stellen;
2. de grondexploitatie dorpscentrum Rijsenhout d.d. 10 december 2012 vast te stellen;
3. het tekort van € 1,45 miljoen van de grondexploitatie ten laste te brengen van de reserve grondzaken, conform hoofdstuk 6 op bladzijde 14 van de grondexploitatie;
4. een aanvullend krediet van € 1,293 miljoen vast te stellen, conform tabel 10 op bladzijde 17 van de grondexploitatie;
5. hiertoe vast te stellen de 8e kredietverstrekking van 2013.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Voor het dorp Rijsenhout is het Ruimtelijk Kader vastgesteld (raadsvoorstel 2010.0048377) op 6 januari 2011, dat richting geeft aan de ruimtelijke ontwikkelingen op lange termijn. Hierin zijn een achttal speerpunten opgenomen, waarvan het vierde punt in deze nota uitgewerkt wordt; het kloppend hart van Rijsenhout.

In het Ruimtelijk Kader Rijsenhout (RKR) zijn drie belangrijke doelstellingen geformuleerd:

- een aantal leegstaande bedrijfspanden transformeren naar woningen en voorzieningen;
- de ontsluiting van het centrumgebied verbeteren;
- een aantal aantrekkelijke openbare ruimtes creëren.

Ook zijn de te versterken kwaliteiten van de hoofdstructuur in het centrumgebied uitgewerkt:



In navolging op het RKR is het stappenplan voor dit Ruimtelijk Kader Rijsenhout op 10 januari 2012 vastgesteld (registratienummer 2011.0048131), die u ter informatie heeft ontvangen. Hierin is een fasering gegeven van de verschillende onderdelen binnen het RKR, waarbij het dorpscentrum Rijsenhout als kansrijk is beschouwd.

Daarna is het Plan van Aanpak voor het dorpscentrum Rijsenhout op 17 juli 2012 vastgesteld (registratienummer 2012.0037937), die u tevens heeft ontvangen.

In dit Plan van Aanpak is het projectgebied bepaald, waarbij is gefocust op twee zaken:

- de herontwikkeling van het (voormalig) Centuriongebied naar woningbouw;
- de nieuwe ontsluitingsweg van de Bennebroekerweg naar het centrum.



Wat gaan we daarvoor doen?

Voor deze twee ontwikkelingen is een kavelpaspoort (bijlage 1) met bijbehorende grondexploitatie (bijlage 2) opgesteld. Daarnaast worden deze twee ontwikkelingen in het te actualiseren bestemmingsplan Rijsenhout direct gewijzigd op basis van het RKR.

(Voormalig) Centuriongebied

Het kavelpaspoort geeft een programmatisch, ruimtelijk en stedenbouwkundig kader. Het woonprogramma voor de herontwikkeling van het voormalig bedrijventerrein is geheel vrij, om de woningtypes op de actuele woonvraag aan te laten sluiten. Wel wordt voldaan aan de uitgangspunten van gemeentelijk beleid zoals neergelegd in de woonvisie. Naast woningbouw is aan de centrumzijde de mogelijkheid om op de begane grond (sociale) voorzieningen te ontwikkelen. Hiermee is de herontwikkeling van het (voormalig) Centuriongebied ruimtelijk en programmatisch verbonden met de centrumfuncties en eventuele toekomstige ontwikkelingen in het centrum. Deze ruimten dienen ook een woonfunctie (terug) te kunnen krijgen. Met deze flexibiliteit wordt mogelijke leegstand als gevolg van onzekere sociaaleconomische ontwikkelingen zoveel mogelijk voorkomen. De ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden in het kavelpaspoort geven de ontwikkeling een beeldkwaliteit die bij deze locatie past: kleinschalig, hoog kwaliteitsniveau, duurzaam en flexibel.

Nieuwe verbindingsweg tussen centrum met Bennebroekerweg

Het dorpscentrum Rijsenhout heeft behoefte aan een goede ontsluitingsweg vanaf de Bennebroekerweg. Want momenteel kan men het centrum bereiken door een hele smalle straat vanaf de Bennebroekerweg en vanaf de (niet doorgaande) Aalsmeerderdijk. Daarom gaan we een nieuwe verbindingsweg tussen de Bennebroekerweg en het centrum aanleggen conform de gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). Het ontwerp van deze weg is en wordt afgestemd op het vrachtverkeer richting het centrum en de nieuwe ontwikkeling op het (voormalig) Centuriongebied.

Ontwikkelproces

Op basis van het kavelpaspoort wordt het Centuriongebied verkocht, zodra het bestemmingsplan Rijsenhout onherroepelijk is. Geïnteresseerde ontwikkelaars kunnen schetsplannen indienen, waarvan het programma, de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit worden getoetst aan de kaders zoals omschreven in het kavelpaspoort. Het terrein heeft een minimale verkoopprijs, zoals omschreven in paragraaf 4.2 van bijgevoegde grondexploitatie. Vanuit alle plannen die voldoen aan de kaders uit het kavelpaspoort, wordt het terrein verkocht aan de hoogst biedende ontwikkelaar. Na verkoop werkt de ontwikkelaar zijn verkavelingsplan uit, op basis waarvan gemeente het inrichtingsplan voor de ontsluitingsweg uitwerkt en het gehele gebied (zowel Centuriongebied als ontsluitingsweg) bouwrijp maakt. Daarna kan de ontwikkelaar bouwen en het gebied woonrijpmaken. Dit project(gebied) is reeds in gemeentelijk eigendom, waarmee dit de eerste concrete herontwikkeling wordt in het dorpscentrum Rijsenhout. Vervolgontwikkelingen zoals wellicht de kerk, het dorps huis en/of een dorpsplein zullen hun vervolg krijgen zodra de eigenaren hiervoor concrete initiatieven hebben en/of (planning van) subsidies hier draagvlak voor geven, zoals de planning van de 2^e tranche van het convenant omgevingskwaliteit Schiphol.

Juridisch planologisch

Het kavelpaspoort voor de centrumontwikkeling wordt integraal verwerkt in het te actualiseren bestemmingsplan Rijsenhout, dat naar verwachting begin 2^e kwartaal van 2013 ter visie zal worden gelegd.

In het kader van de voorbereidingen voor dit bestemmingsplan is inmiddels een prealabele vraag neergelegd bij het ministerie van Infrastructuur & Milieu (I&M) voor woningbouwmogelijkheden, onder andere voor het dorpscentrum Rijsenhout.

Communicatie

Het Ruimtelijk Kader Rijsenhout is ontstaan door actieve afstemming met vele betrokkenen uit Rijsenhout. De regiegroep Rijsenhout heeft zichzelf opgericht; hierin hebben de dorpsraad, de ondernemersvereniging en een aantal actief geïnteresseerde betrokkenen uit het dorp plaatsgenomen. Het Ruimtelijk Kader Rijsenhout is met deze regiegroep al intensief besproken en de verdere planuitwerking gebeurt ook in afstemming met deze regiegroep. Diverse ingrediënten van het kavelpaspoort zijn vanuit deze regiegroep gekomen: woningbouw toevoegen in het centrum, bij de herontwikkeling van het Centurionterrein ook rekening houden met toekomstige centrumontwikkelingen en de ontsluiting van het dorpscentrum verbeteren. Het kavelpaspoort zelf is ook aan deze regiegroep gepresenteerd en het (voormalig) Centuriongebied kan door lokale ondernemers ontwikkeld worden. De schetsplannen van de inschrijvende ontwikkelaars worden door deze regiegroep mede-beoordeeld op het kavelpaspoort. Daarnaast zal de ontwikkelaar zijn uitgewerkte bouwplan aan deze regiegroep blijven voorleggen om te toetsen aan zijn eerder ingediende schetsplan.

Deze actieve communicatie en participatie is niet alleen belangrijk omdat de herontwikkeling van het dorpscentrum Rijsenhout een algemeen belang vormt voor heel Rijsenhout, maar is ook van belang in het kader van het convenant omgevingskwaliteit Schiphol (zie ook bij Middelen). Daarnaast krijgt de ontwikkelaar een direct zicht op de vraag vanuit het dorp.

Wat mag het kosten?

Op basis van het kavelpaspoort is een bijbehorende grondexploitatie opgesteld (zie geheime bijlage 2). Hierin zijn de kosten en opbrengsten voor de totale ontwikkeling van het dorpscentrum Rijsenhout opgenomen. Het is een programma-onafhankelijke grondexploitatie, waardoor het plan grote flexibiliteit heeft. Noch het aantal woningen, dat gebouwd wordt, noch het soort woningen heeft immers invloed op de grondopbrengst.

De reeds gemaakte verwervingskosten zijn ten laste gebracht van het krediet strategische grondaankopen conform het geheime raadsbesluit d.d. 6 september 2012 (raadsvoorstel 2012.0034078).

De raad heeft nog geen voorbereidingskrediet verstrekt specifiek ten behoeve van het dorpscentrum Rijsenhout. De voorbereidingen zijn tot nu toe gefinancierd vanuit het beschikbaar gestelde initiatievenbudget ad € 40.000,-, dat is verstrekt bij het Plan van Aanpak dorpscentrum Rijsenhout (registratienummer 2012.0037937).

De gemeentelijke begeleidingskosten inclusief de reeds gemaakte kosten zijn geraamd op € 0,3 mln. (nog te maken kosten € 0,26 mln.). De investeringskosten zijn geraamd op € 0,8 miljoen. In deze investeringskosten is geen bovenplanse RIH-bijdrage opgenomen, omdat er met de nieuwe ontsluitingsweg naar het dorpscentrum al een bovenplanse voorziening binnen het project wordt gerealiseerd. Een verdere toelichting is in te zien in paragraaf 4.1 van de grondexploitatie.

Voor de (minimale) gronduitgifteprijs is een proefverkaveling doorgerekend om een goed beeld te krijgen van de ontwikkelopbrengst die de koper zou kunnen genereren. Deze opbrengsten zijn toegelicht in paragraaf 4.2 van de grondexploitatie.

De grondexploitatie heeft een negatief saldo van € 2,1 mln.(netto contante waarde). Een negatief saldo van deze herontwikkeling is al aangekondigd bij het Plan van Aanpak dorpscentrum Rijsenhout (registratienummer 2012.0037937) en bij de aankoop van de laatste grondposities (raadsvoorstel 2012.0034078). Dit negatieve saldo komt doordat de verwervingskosten en de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg voor het dorpscentrum niet kunnen worden terugverdiend door de (minimale) verkoopprijs. Deze verkoopprijs is gebaseerd op een realistisch programma dat past binnen de kaders van het kavelpaspoort (onder andere maximale bouwhoogte).

Aanvullend op de reeds gevormde voorziening ad € 0,65 mln., zoals genomen in het raadsvoorstel 2012.0034078, vragen wij met dit raadsvoorstel de raad een aanvullend bedrag beschikbaar te stellen van € 1,45 mln. te dekken uit de reserve grondzaken.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor de kaderstelling. Het gaat hierbij om:

- het vaststellen van de kaders en randvoorwaarden zoals neergelegd in het kavelpaspoort dorpscentrum Rijsenhout;
- het vaststellen en openen van de grondexploitatie dorpscentrum Rijsenhout.

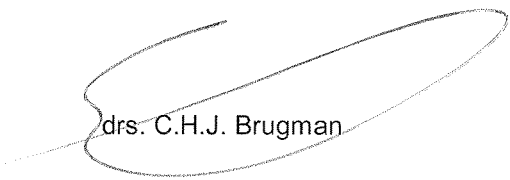
Het college is verantwoordelijk voor de realisatie van het project. De portefeuillehouders Ruimte en Wonen zijn namens het college van B&W verantwoordelijk voor de ontwikkeling van dorpscentrum Rijsenhout, zoals opgenomen in het kavelpaspoort.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

De raad wordt via het (tussentijds) Meerjaren Perspectief Grondzaken ((t)MPG) geïnformeerd over de voortgang in relatie met de grondexploitatie. Daarnaast heeft de raad een kader stellende rol en besluitvormende taak inzake het bestemmingsplan voor het dorpscentrum Rijsenhout.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris, de burgemeester,


drs. C.H.J. Brugman







drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)

1. Kavelpaspoort dorpscentrum Rijsenhout, d.d. 11 december 2012
2. Grondexploitatie dorpscentrum Rijsenhout, d.d. 10 december 2012 (GEHEIM)



Legenda

-  Nieuw in te richten openbaar gebied: ca. 1918m²
-  Uitgeefbaar terrein: ca. 6027m²
-  Rooilijn bebouwing
-  Rooilijnen
-  Potentieel te ontwikkelen gebied

Inleiding

Midden in het centrum van Rijsenhout in de gemeente Haarlemmermeer ligt het voormalig Centuriongebied. Dit terrein, waar momenteel nog bedrijfsgebouwen op staan, kunt u herontwikkelen tot (voornamelijk) woningbouw. Deze ontwikkellocatie ligt vlakbij bestaande voorzieningen, dichtbij de recreatiemogelijkheden van de Ringvaart en midden in de Randstad. Het is daarom een ideale plek om woningen en eventueel voorzieningen te ontwikkelen. We bieden u een unieke kans om woningen te ontwikkelen met veel vrijheid en flexibiliteit. In dit kavelpaspoort vindt u alle informatie over deze ontwikkeling en hoe u hieraan kunt deelnemen.

De ontwikkelingskavel heeft een vrije verkaveling en er is volop ruimte voor een flexibel programma. Het is bovenal een woonkavel waarin van alles kan; vrijstaand, geschakeld, appartementen, wel of geen voortuin, flexibele kavelbreedte, verschillende architectuurstijlen, enzovoort. Aan de centrumzijde kunnen ook maatschappelijke of commerciële voorzieningen komen.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- * De hoofdfunctie is wonen;
- * Aan de openbare weg bevinden zich alleen voorzieningen van functies;
- * De nieuwe ontwikkeling is in volume passend in de omgeving en sluit qua schaal, korrel en horizontale geleding aan op de bestaande bebouwing;
- * Een bouwvolume markeert de hoek van de Schouwstraat als accent aan De Werf en vormt met de bestaande bebouwing een voortzetting van de wand om de Reede;
- * De minimale afstand van bebouwing tot een perceelgrens is conform bestemmingsplan 3 meter. Vanaf deze 3 meter uit de erfgrans geldt alleen de maximale goothoogte en niet de maximale nokhoogte;
- * De maximale goothoogte is 6 m;
- * De maximale nokhoogte is 10 meter.

De op de kaart aangegeven rooilijnbebouwing kent de volgende afwijkende randvoorwaarden:

- * In dit gebied dient aan de openbare weg op de rooilijn gebouwd te worden;
- * In de plint is realisatie van zowel woningen als voorzieningen mogelijk. In de (hoogte)maatvoering wordt hier rekening mee gehouden;
- * De plint is flexibel in gebruik, transparant en vrij indeelbaar;
- * De plint en de wandwerking sluiten hiermee aan op de centrumbebouwing;
- * De minimale bouwhoogte is 7 m;
- * De maximale goothoogte is 8 m;
- * De maximale nokhoogte is 13 meter.

Parkeren:

- * De totale parkeeropgave wordt door de ontwikkelaar op de te ontwikkelen kavel opgelost;
- * Het bezoekersparkeren is openbaar toegankelijk en wordt, na aanleg door de ontwikkelaar, om niet overgedragen aan de gemeente;
- * Voor de parkeernorm wordt uitgave 317 van de CROW gehanteerd, op basis van de volgende uitgangspunten:
 - * Weinig stedelijk;
 - * Schil centrum;
 - * Maximumzijde van de bandbreedte.

Architectonische randvoorwaarden

- * We vragen een kwalitatief sterk plan van grote architectonische schoonheid, toegankelijk in beeldtaal, zonder toepassing van een stijl uit vroegere perioden, met een warme uitstraling en zorgeloos verouderend;
- * Het ontwerp heeft een dorps karakter passend bij Rijsenhout;
- * De hoofdkenmerken in materiaalgebruik zijn metselwerk en keramische pannen.

Civieltechnische randvoorwaarden

- * De afvoer van HWA / DWA / Drainage wordt afgestemd op de bestaande situatie;
- * De op de kavel aanwezige drainage in de 'voetsloot' van de dijk dient in stand gehouden te worden;
- * Afstemming met Rijnland met betrekking tot compensatie van verhard oppervlak valt onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar;
- * De openbare ruimte wordt aangelegd conform de gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) versie 2009 inclusief nadien vastgesteld beleid. Deze LIOR kunt u vinden op www.haarlemmermeer.nl;
- * Voor aanvullende onderzoeken met betrekking tot bodemkwaliteit, flora- en fauna en milieu/geluid wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Overige randvoorwaarden

- * Alle woningen zijn rolstoeltoegankelijk en levensloopbestendig;
- * De GPR Gebouw score voor het geheel van deze ontwikkeling is minimaal een 8.