EXPLOITATIEPLAN
GREEN PARK AALSMEER DEELGEBIED 2 - WEST

GEMEENTE AALSMEER

Versie 9 mei 2023

INHOUD

Deel A Toelichting

Hoofdstuk 1 Algemeen 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Leeswijzer 5

1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld 6

1.4 Doel en functie van het exploitatieplan 6

1.5 Begrenzing van het exploitatieplan 7

1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening 9

Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden 10

2.1 Bouwrijp maken 10

2.2 Aanleg nutsvoorzieningen 10

2.3 Woonrijp maken 10

Hoofdstuk 3 Grondeigenaren en verwerving 11

Hoofdstuk 4 Toelichting op de exploitatieopzet 13

4.1 Ruimtegebruik 13

4.2 Eigendomssituatie 14

4.3 Programma 14

4.4 Kosten van inbrengwaarden 15

4.4.1 Kosten van inbrengwaarden van grond en te slopen opstallen (artikel 6.2.3.a en b Bro) 15

4.4.2 Inbrengwaarden vrijmaken gronden (artikel 6.2.3.c Bro) 15

4.4.3 Inbrengwaarden sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro) 15

4.4.4 Totaaloverzicht inbrengwaarden 15

4.5 Overige kosten 16

4.5.1 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro) 16

4.5.2 Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro) 16

4.5.3 Bouwrijp- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro) 16
4.5.4 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4.e Bro) 17
4.5.5 Plankosten (artikel 6.2.4.f t/m j Bro) 17
4.5.7 Planschade (artikel 6.2.4.l Bro) 18
4.5.8 Rente (artikel 6.2.4.n Bro) 18
4.6 Opbrengsten 18
4.6.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro) 19
4.7 Eigendommen en analyse ruimtegebruik 19
4.8 Resultaat 19
4.8.1 Parameters 20
4.8.2 Fasering 21
4.8.3 Netto contante waarde 21
4.9 Maximaal te verhalen: totale kosten versus totale opbrengsten 22
4.10 Berekening exploitatiebijdrage 23
4.10.1 exploitatiebijdrage per m2 van een uitgiftecategorie 233
4.10.2 Exploitatiebijdrage per eigenaar 24
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels 25
5.1 Algemeen en begrippen 25
5.2 Voorgenomen grondgebruik 25
5.3 bouwrijp maken en inrichting openbaar gebied 25
5.4 Afwijkingsregels 26
5.5 Overtreding 26
Hoofdstuk 6 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B 27
1 Begrenzing van het exploitatiegebied 29
2 Exploitatieopzet 29
3 Regels 36
Artikel 1 Begripsbepalingen 36
Artikel 2 Voorgenomen grondgebruik 37
Artikel 3 bouwrijp maken en inrichting openbar gebied 37

Artikel 4 Afwijkingsregels 37

Artikel 5 Verbodsregel 37

4 Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels 38

DEEL A TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

1.1 AANLEIDING

De gemeente Aalsmeer heeft sinds geruime tijd het beleid om gebieden grenzend aan de nieuwe N201 om te vormen tot modern gemengd bedrijventerrein onder de naam Green Park. Voor diverse deelgebieden binnen Green Park zijn hiertoe bestemmingsplannen vastgesteld. De gemeente wenst ook bedrijfsbestemmingen in Deelgebied 2 West mogelijk te maken. Dat is voorzien in de Structuurvise Green Park Aalsmeer 2016.

De visie uit genoemde structuurvisie is vertaald in een ontwerp-bestemmingsplan ‘Green Park Aalsmeer deelgebied 2 - West’ waarin de plannen voor dit deelgebied planologisch en juridisch verder zijn uitgewerkt. Voor het plangebied is onder meer aangegeven op welke gronden er mag worden gebouwd en welke gronden bedoeld zijn voor openbare functies.

Bij het bestemmingsplan hoort een exploitatieplan omdat de grondexploitatiekosten niet geheel anderszins verzekerd zijn.

1.2 LEESWIJZER

Het exploitatieplan bestaat uit een Toelichtend deel (deel A) en een bindend deel (deel B).

In de navolgende tekst komen in deel A paragraafsgewijs aan de orde:

- In hoofdstuk 1 eerst algemene onderdelen, zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit (1.3), doel en functie van het exploitatieplan (1.4), begrenzing van het exploitatieplan (1.5), jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.6).
- Vervolgens de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 2.
- Grondeigenaren en gewenste gemeentelijke verwerving in hoofdstuk 3
- Een toelichting op de exploitatieopzet in hoofdstuk 4
- Een toelichting op de regels van het exploitatieplan in hoofdstuk 5.
- Een toelichting op de bijlagen van zowel deel A (de toelichting) als van deel B (het exploitatieplan) in hoofdstuk 6
- Bijlagen bij de toelichting in hoofdstuk 7.

In deel B paragraafsgewijs aan de orde:

- Het exploitatiegebied (hoofdstuk 1)
- Exploitatieopzet (hoofdstuk 2)
- Regels (hoofdstuk 3)
- Bijlagen bij het exploitatiegebied, de regels en de exploitatieopzet (hoofdstuk 4)

1.3 HET PLANOLOGISCH BESLUIT WAARAAN HET EXPLOITATIEPLAN IS GEKOPPELD

Het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan ‘Greenpark deelgebied 2 West’.

In het exploitatieplan zijn de bestemmingen vertaald naar voorgenomen grondgebruik om tot kostenramingen te kunnen komen en kostenverhaaalsbijdragen te kunnen berekenen. Dit is gevisualiseerd in de Ruimtegebruikskaart (bijlage 1). Ten opzichte van het bestemmingsplan vult het exploitatieplan de kwaliteit van het bouwrijp maken van het gebied en de inrichting van de openbare ruimte nader in. Ook daarvoor is het voorgenomen grondgebruik bepaald.

1.4 DOEL EN FUNCTIE VAN HET EXPLOITATIEPLAN

Om te komen tot het bestemmingsplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Om tot de realisatie van bebouwing te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig, waarvoor ook kosten worden gemaakt. Deze kosten worden gemaakt door de eigenaren. De gemeente is één van de eigenaren. Ook andere partijen hebben grondeigendom.

Aangezien een deel van die gronden nog niet is verworven door de gemeente danwel niet met de overige eigenaren een anterieure overeenkomst is gesloten, is het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wro niet geheel via gemeentelijke grondverkoop of anterieure overeenkomsten verzekerd. Op grond van artikel 6.12 Wro moet daarom een exploitatieplan worden vastgesteld.

In een exploitatieplan is het mogelijk regels op te nemen. Kortheidshalve wordt dan gesproken over locatie-eisen. Die kunnen betrekking hebben op de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Het kunnen ook regels zijn voor fasering van de werkzaamheden of voor koppelingen tussen werken en werkzaamheden of tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen. Dit zijn eisen waar grondeigenaren aan gebonden zijn. In het onderhavige exploitatieplan zijn dergelijke regels opgenomen. Deze hebben betrekking op de inrichting van de openbare ruimte en voor de vormgeving van de kavels.

Samengevat dient de vaststelling van dit exploitatieplan ertoe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal en sturing te geven aan het grondgebruik door middel van de locatie-eisen.

De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen of in een exploitatieovereenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan. Een dergelijke overeenkomst wordt ook wel aangeduid als posterieure overeenkomst. Dit in onderscheid van anterieure overeenkomsten, welke worden gesloten voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Bedragen die in anterieure overeenkomsten worden afgesproken worden niet voldaan via betalingsvoorschriften bij omgevingsvergunningen, maar op basis van deze overeenkomsten (art. 6.17 lid 1 Wro).

1.5 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEPLAN

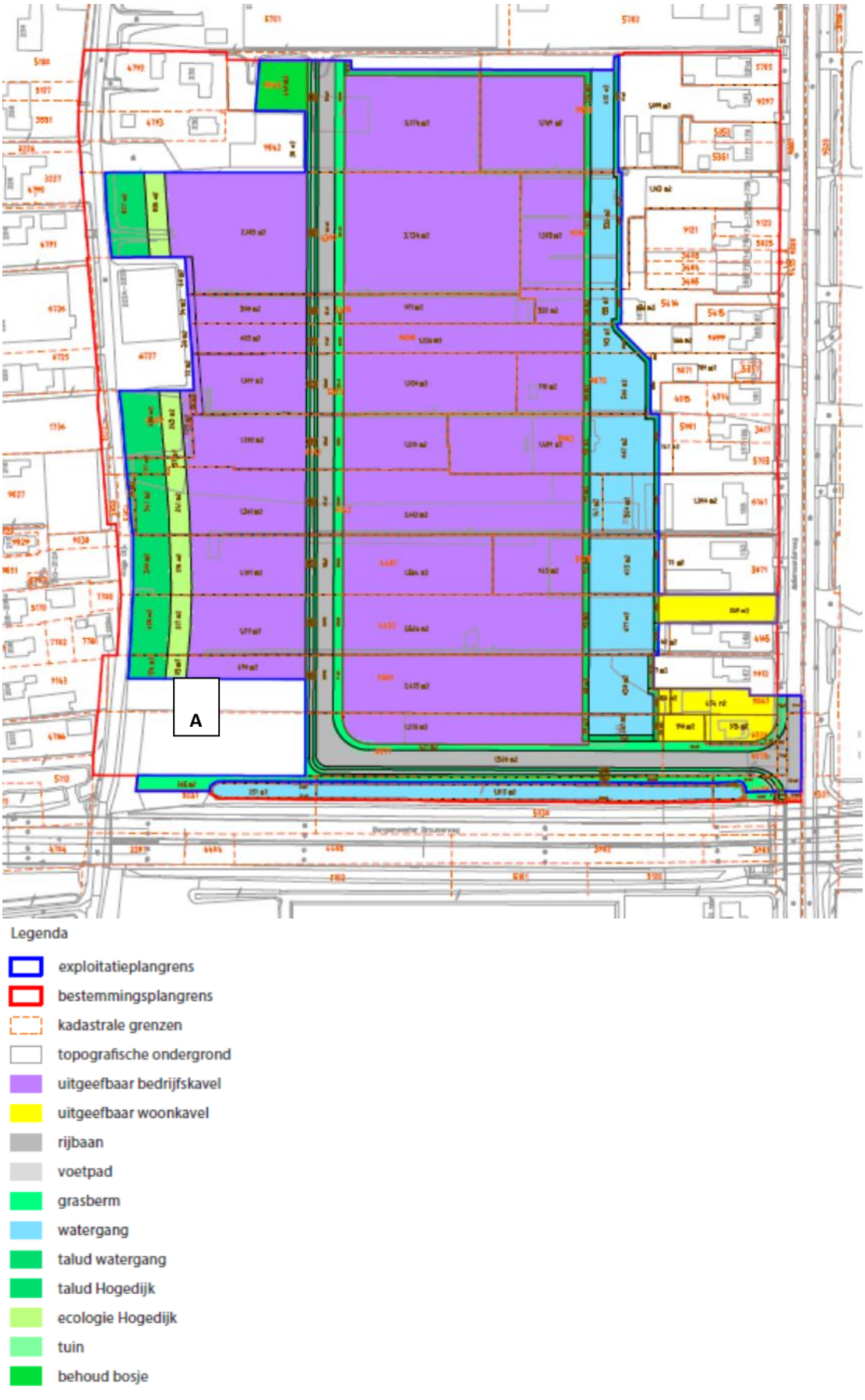
Het plangebied van het bestemmingsplan ligt tussen de Hoge Dijk, de Aalsmeerderweg en de N201. Het bestemmingsplan biedt meer mogelijkheden voor aanwending van de gronden dan het voorgaande planologisch regime.

Het exploitatieplangebied bestaat uit de aangewezen bouwplannen (als bedoeld in art. 6.12 Wro en art. 6.1 Bro), ook wel uitgeefbaar gebied genoemd en de gronden voor inrichting van openbaar gebied. Dat leidt ertoe dat het exploitatieplangebied grofweg wordt gevormd door het gebied tussen de Hoge Dijk, de Aalsmeerderweg en de N201.

Buiten het exploitatieplangebied zijn gelaten de bestemmingsplandelen die betrekking hebben op een aantal percelen bij genoemde wegen. Deze gronden vormen geen aangewezen bouwplannen of het betreft gronden waar geen werken, werkzaamheden of maatregelen plaatsvinden voor het bouwrijp maken of het inrichten van het voorziene openbaar gebied. De gronden aan de noordzijde houden voor een deel de bestaande functie. Dat deel is buiten het exploitatieplangebied gelaten.

De gronden aan de zuidwestzijde (kavel A op de Ruimtegebruikskaart) vormen weliswaar een aangewezen bouwplan. Echter, voor deze gronden is dat bouwplan reeds eerder mogelijk gemaakt door een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten derde van de Wabo. Een aantal kostensoorten is ook voor deze kavel gemaakt en levert ook profijt op voor deze kavel. Daar is voor de betreffende kostensoorten in de exploitatieopzet dan rekening mee gehouden. Daarmee rekening houdend heeft het exploitatieplangebied voor die kostensoorten dan 93,7 % profijt, uitgaande van het aantal m2 uitgeefbaar gebied (uitgeefbaar bedrijfskavel en uitgeefbaar woonkavel zoals aangegeven op de Ruimtegebruikskaart).

De begrenzing van het exploitatieplangebied is op onderstaande figuur aangeduid en opgenomen op Ruimtegebruikskaart.



Figuur 1: Exploitatieplangebied conform de Ruimtegebruikskaart

1.6 JAARLIJKSE HERZIENING EN EINDAFREKENING

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van bijdragen voor die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt of waarvoor een overeenkomst over grondexploitatie is gesloten.

Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen of tot wijzigingen ten aanzien van het grondgebruik, hetgeen ook kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende bijlagen.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van exploitatiebijdragen die via omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan. Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

HOOFDSTUK 2 OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

2.1 BOUWRIJP MAKEN

Voor het bouwrijp maken van het ontwikkelgebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden voorzien:

- Opschonen exploitatiegebied;
- Sloop van gebouwen
- Sloop van verharding/ parkeerterrein;
- Het verwijderen en verleggen van van ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen)
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen;
- Aanleg van vuilwater- en regenwaterriolering.

2.2 AANLEG NUTSVOORZIENINGEN

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden voorzien:

- Aanleg van en verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor water, elektra, telecommunicatie, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten.
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten.

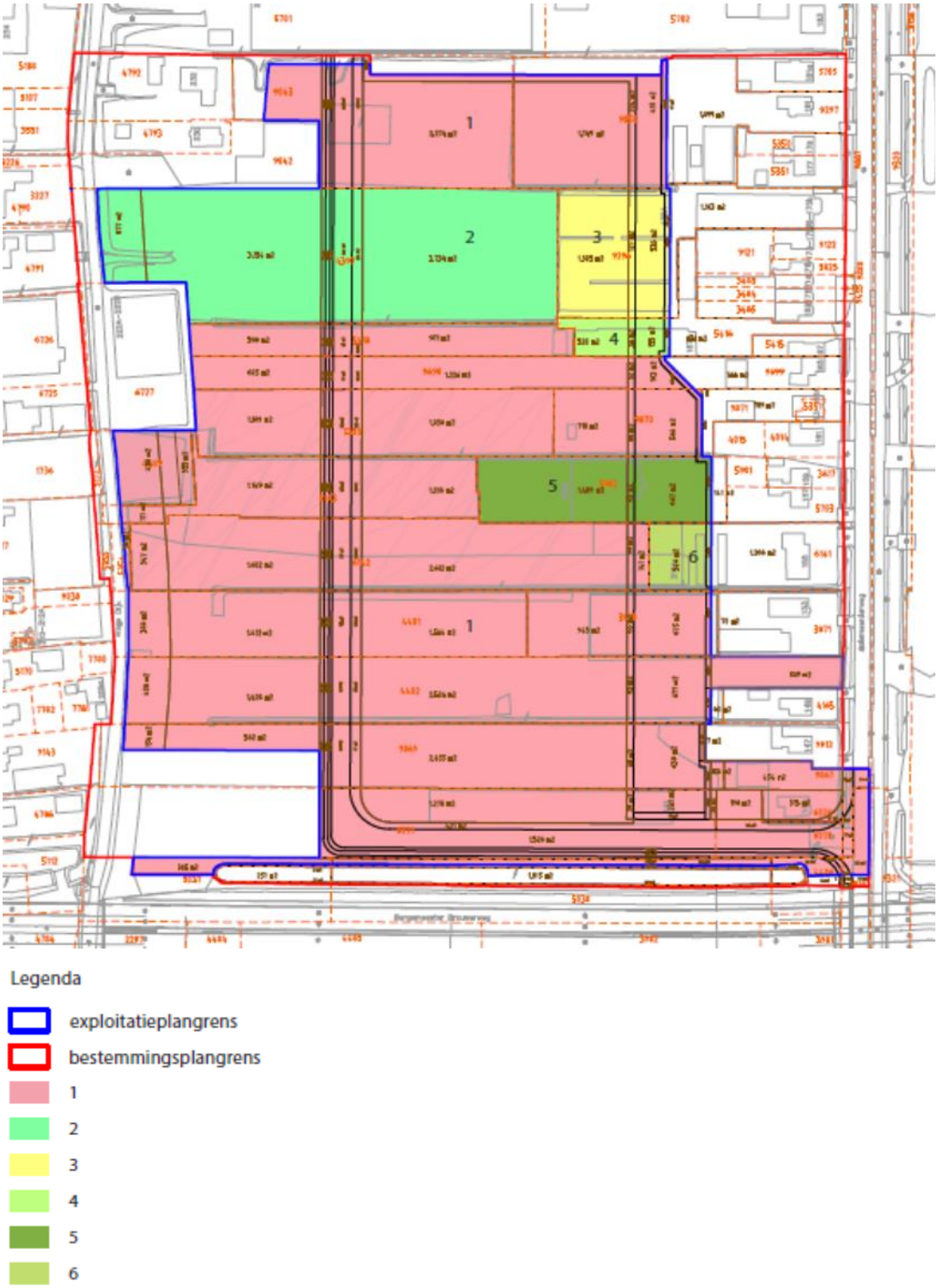
2.3 WOONRIJP MAKEN

Voor het woonrijp maken van het ontwikkelgebied worden in hoofdlijnen de volgende werken werkzaamheden voorzien:

- Realisatie wegen voor voetgangers en auto- en fietsverkeer
- Aanleg bestrating en openbaar groen
- Realisatie waterstructuur

HOOFDSTUK 3 GRONDEIGENAREN EN VERWERVING

De eigendomssituatie is aangegeven op de Eigenarenkaart, bijlage 5, ook weergegeven op de figuur hieronder. Hier zijn de eigenaren aangeduid met nummers.



Figuur 2: Eigenarenkaart

De gemeente wenst alle eigendommen te verwerven. De gemeente voert een actieve grondpolitiek. De reden daarvoor is dat de gemeente de regie over de ontwikkeling dan optimaal kan voeren en zo bijvoorbeeld uit te

geven bedrijfskavels optimaal kan vormen (zodat na verwerving dan geen rekening hoeft te worden gehouden met doorsnijdingen van eigendommen). Die regie is overigens noodzakelijk voor de inrichting van het openbaar gebied, zoals aangegeven op de Ruimtegebruikskaart. Voorbeelden daarvan zijn dat de aan te leggen sloot (voor de nodige waterberging) en de Beugelweg voorzien zijn op gronden die thans nog van meerdere eigenaren zijn. Deze aanleg dient niet gehinderd te zijn door versnipperd grondeigendom. Wanneer verwerving van de voorziene onderdelen van het openbaar gebied op minnelijke wijze niet slaagt zal de gemeente het instrument van onteigening inzetten. De ontwikkeling kan in 3 jaar plaatsvinden, maar als onteigend moet worden, in 4 á 5 jaar. In de exploitatieopzet is daarom gerekend met een exploitatieduur van 5 jaar. De gemeente beoogt een voortvarende ontwikkeling gelet op de behoefte aan bedrijventerrein, hetgeen mede reden vormt voor de actieve grondpolitiek.

HOOFDSTUK 4 TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEOPZET

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- Een raming van de inbrengwaarden (inclusief peildatum)
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (inclusief peildatum)
- Een raming van de opbrengsten (inclusief peildatum)
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden
- Zo nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Alle genoemde bedragen in dit hoofdstuk betreffen prijspeil 1 januari 2023 en zijn exclusief BTW, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. De kostensoorten die worden meegenomen in het exploitatieplan zijn limitatief vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Tenzij anders vermeld leveren de investeringen alleen profijt op voor het exploitatiegebied, worden ze alleen gedaan voor dit exploitatiegebied en zijn om die reden volledig toerekenbaar aan dit exploitatieplan.

Leeswijzer

Om de exploitatiebijdrage te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruik-analyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten en de exploitatiebijdrage op basis van opbrengstpotentie.

4.1 RUIMTEGEBRUIK

Het oorspronkelijke ruimtegebruik is aangegeven op de Luchtfoto, bijlage 6.

Het exploitatiegebied wordt in de oorspronkelijke situatie gebruikt voor andere functies. Het bestemmingsplan ‘Greenpark deelgebied 2 West’ biedt meer mogelijkheden voor aanwending van de gronden.

Het beoogde ruimtegebruik is vooral bedrijvigheid met de bijbehorende ontsluitingsstructuur (wegen, parkeren en groen) en water. Daarnaast zijn er aan de Aalsmeerderweg twee woonkavels voorzien. Eén en ander is weergegeven op de Ruimtegebruikskaart.

Figuur 3: Ruimtegebruik

In dit exploitatieplan is, voor wat betreft de exploitatieopzet, gerekend met de aantallen m2 van het ruimtebruik, zoals dat hierna is weergegeven in tabel 1.

Element	Aantal m²	Procentueel
Openbaar gebied	18.782	31%
Uitgeefbaar	41.339	69%
Exploitatieplangebied	**60.121**	**100%**

Tabel 1: Toekomstig ruimtegebruik

4.2 EIGENDOMSSITUATIE

In onderstaande tabel is de in paragraaf 3 genoemde eigendomssituatie onderscheiden naar grondoppervlak per eigenaar.

Eigenaar	uitgeefbaar bedrijventerrein	uitgeefbaar Woonkavels	Totaal uitgeefbaar	Totaal verharding	Totaal water/groen	totaal Openbaar	Totaal
1	29.786	1.708	31.494	4.165	10.803	14.968	46.462
2	6.583		6.583	444	1229	1673	8.256
3	1.430		1.430		635	635	2.065
4	358		358		188	188	546
5	1.474		1.474		724	724	2.198
6			0		594	594	594
Totaal	**39.631**	**1.708**	**41.339**	**4.609**	**14.173**	**18.782**	**60.121**

Tabel 2: Eigendomspositie (per 1-1-2023)

4.3 PROGRAMMA

Met de rekenaannames voor het programma inclusief het openbaar gebied wordt voortgebouwd op de genoemde structuurvisie.

Voor wat betreft het programma is gerekend met het in paragraaf 4.1 genoemde ruimtegebruik (in overeenstemming met de Ruimtegebruikskaart). Hierbij is gerekend met de volgende verdeling in oppervlakte per m² aan woonkavels en aan bedrijvenkavels. Een en ander is hieronder weergegeven in tabel 3.

Programma	oppervlakte
Woonkavels	1.708
Bedrijvenkavels	39.631
Totaal	41.339

Tabel 3: Programma

4.4 KOSTEN VAN INBRENGWAARDEN

4.4.1 KOSTEN VAN INBRENGWAARDEN VAN GROND EN TE SLOPEN OPSTALLEN (ARTIKEL 6.2.3.A EN B BRO)

De raming van de inbrengwaarden van de gronden en opstallen in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijke en deskundige taxateur, de heer T.A. te Winkel MRICS RT verbonden aan het bureau Gloudemans. De inbrengwaarden zijn opgenomen in het taxatierapport inbrengwaarden dat als bijlage 8 bij dit exploitatieplan behoort.

4.4.2 INBRENGWAARDEN VRIJMAKEN GRONDEN (ARTIKEL 6.2.3.C BRO)

Voor zover aan de orde zijn de kosten van het vrijmaken van gronden van zakelijke en persoonlijke rechten zijn meegenomen in het taxatierapport inbrengwaarden.

4.4.3 INBRENGWAARDEN SLOOPKOSTEN (ARTIKEL 6.2.3.D BRO)

De kosten van de gesloopte en te slopen opstallen en van het opruimen van de ondergrondse infrastructuur zijn geraamd op de bedragen als genoemd in paragraaf 4.4.4. In het in par. 4.4.4 genoemde taxatierapport (par. 4.14 en bijlage 2) blijkt dat voor het perceel met kadastraal nummer 9296 uitgegaan is van een volledige schadeloosstelling. Naast de werkelijke waarde zijn bedragen geraamd voor investerings-/inkomensschade en voor bijkomende schade. Dit is gedaan omdat de gemeente deze gronden alleen kon verwerven op basis van onteigening (zoals bedoeld in art. 6.13 lid 5 Wro).

Voor de sloopkosten is een indicatie gehanteerd op basis van een kengetal (€ 11,37 per m^3). Op basis van luchtfoto's is een schatting gemaakt van het aantal m^3 te slopen opstallen. Dat is met € 11,37 vermenigvuldigd.

4.4.4 TOTAALOVERZICHT INBRENGWAARDEN

In onderstaande tabel zijn de door de taxateur aangegeven inbrengwaarden vermeld.

Eigenaar	kadastraal	opp	Inbrengwaarde	Slopen	totaal
1		46.462	€ 4.414.000	€ 81.872	€ 4.495.872
2	4397	8.256	€ 784.000	€ 11.371	€ 795.371
3	9296	2.065	€ 280.000	€ 95.518	€ 375.518
4	5416	546	€ 72.000	€ 23.027	€ 95.027
5	5982	2.198	€ 767.000	€ 46.906	€ 813.906
6	6141	594	€ 101.000	€ 31.271	€ 132.271
Totaal		**60.121**	**€ 6.418.000**	**€ 289.965**	**€ 6.707.965**

Tabel 4: Inbrengwaarden

4.5 OVERIGE KOSTEN

4.5.1 ONDERZOEKSKOSTEN (ARTIKEL 6.2.4.A BRO)

De volgende onderzoeken worden verricht in verband met het bestemmingsplan. Deze onderzoeken zijn niet verricht in verband met het verstrekken van de omgevingsvergunning van Kavel A. Ze zijn ook niet profijtelijk voor de ontwikkeling van kavel A en worden daarom voor 100% toegerekend aan het exploitatiegebied.

- Flora- en faunaonderzoek á €16.742,-
- Bodemonderzoeken á €83.710,-

4.5.2 BODEMSANERING (ARTIKEL 6.2.4.B BRO)

Op basis van onderzoeken zijn er saneringskosten te verwachten. Deze zijn geraamd op basis van opgedane kennis en ervaring in het volledige plangebied van Green Park Aalsmeer. Deze worden voor 93,1% toegerekend aan het exploitatiegebied. De reden hiervan is dat de saneringskosten ook betrekking hebben op de ondergrond van de Beugelweg. De Beugelweg dient ook ter ontsluiting van kavel A. Afgaande op het aantal m2 vormt kavel A 6,9% van het totaal van het exploitatiegebied plus het aantal m2 van kavel A

Saneringskosten					
Eigenaar	Opervlakte		Saneren		toerekening aan plan
			€/m²	€ totaal	
1	46.462		€ 14,85	€ 689.903	€ 642.067
2	8.256		€ 24,83	€ 205.000	€ 190.786
3	2.065		€ 6,80	€ 14.051	€ 13.077
4	546		€ 6,80	€ 3.715	€ 3.458
5	2.198		€ 6,11	€ 13.427	€ 12.496
6	594		€ 6,11	€ 3.629	€ 3.377
totaal				€ 929.725	€ 865.261
toerekening aan plan				93,1%	
kosten in exploitatieplan				€ 865.261	

Tabel 5: Saneringskosten

4.5.3 BOUWRIJP- EN WOONRIJP MAKEN (ARTIKEL 6.2.4.C BRO)

Op basis van de aannames ten aanzien van het toekomstige ruimtegebruik, zoals aangegeven in paragraaf 4.3, zijn de civieltechnische realisatiekosten geraamd op de bedragen als genoemd in onderstaande tabel.

In bijlage 11 Civieltechnische kostenraming wordt aangeven hoe de bedragen voor het bouwrijp maken en woonrijp maken zijn opgebouwd per m² van de desbetreffende bouwsteen. Er zijn een aantal verschillende bouwstenen:

- Bouwrijp maken: Uitgeefbaar gebied

- Woonrijp maken: Talud en ecologiestrook Hoge Dijk
- Bouwrijp maken: Groenstroken
- Bouwrijp maken: Waterstroken
- Bouwrijp maken: Beugelweg
- Woonrijp maken: Beugelweg

Door de prijzen per bouwsteen te vermenigvuldigen met de oppervlakte van van die bouwsteen worden de kosten per bouwsteen onderbouwd. Voor het woonrijp maken geldt dat dit mede dient voor kavel A van de Ruimtegebruikskaart. Evenals bij de post 'saneren' wordt daarom 93,7% van de kosten aan het exploitatiegebied toegerekend.

Onderstaande tabel geeft de kosten weer per eigenaar. Hierin zijn de verschillende bouwstenen per eigenaar al opgeteld. De bedragen die hier per eigenaar zijn opgenomen geven aan tot welk bedrag de betreffende eigenaar maximaal recht heeft op aftrek van de bruto-exploitatiebijdrage (ingevolge artikel 6.19 aanhef en sub b Wro), zoals bedoeld in de tabel van paragraaf 4.10.2 in de kolom 'maximale aftrek eigen kosten'.

Civieltechnische realisatiekosten							
Eigenaar	Opervlakte		Bouwrijp		Woonrijp		toerekening aan plan
			€/m² brm	€ totaal	€/m² wrm	€ totaal	
1	46.462		€ 14,68	€ 681.879	€ 13,47	€ 625.643	€ 582.263
2	8.256		€ 9,69	€ 80.007	€ 8,24	€ 68.029	€ 63.312
3	2.065		€ 8,82	€ 18.219	€ 0,00	€ 0	€ 0
4	546		€ 9,59	€ 5.235	€ 0,00	€ 0	€ 0
5	2.198		€ 10,07	€ 22.125	€ 0,00	€ 0	€ 0
6	594		€ 25,43	€ 15.104	€ 0,00	€ 0	€ 0
totaal				€ 822.569		€ 693.672	€ 645.575
toerekening aan plan						93,1%	
kosten in exploitatieplan						€ 645.575	

Tabel 6: Raming kosten bouw- en woonrijp maken

4.5.4 KOSTEN BUITEN HET EXPLOITATIEGEBIED (ARTIKEL 6.2.4.E BRO)

Deze kostenposten zijn niet aan de orde.

4.5.5 PLANKOSTEN (ARTIKEL 6.2.4.F T/M J BRO)

Per 1 april 2017 is de ministeriële regeling voor de raming van plankosten in werking getreden. Deze regeling maakt de toepassing van een plankostenscan mogelijk. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU). Invulling van de scan is te vinden in bijlage 9, 'Invulling plankostenscan'. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan (laatst beschikbare versie met de tarieven van 2021) van de bedragen leidt tot de volgende resultaten.

Plankosten	Totaal
Verwerving	€ 160.458
Stedenbouw	€ 67.962
Ruimtelijke Ordening	€ 76.666
Civiele techniek	€ 496.322
Landmeten	€ 12.725
Communicatie	€ 0
Management	€ 147.151
Planeconomie	€ 64.505
Totaal	€ 1.025.789

Tabel 7: Plankosten

4.5.7 PLANSCHADE (ARTIKEL 6.2.4.L BRO)

Er is een planschade risico analyse uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage 10. De worst case bedragen voor te verstrekken tegemoetkomingen in planschade zijn hierbij opgenomen. Ook hier is een correctie doorgevoerd voor kavel A van de Ruimtegebruikskaart, zodat 93,1% is toegerekend.

planschade risicoanalyse	
Adres	**Worst case**
Oosteinderweg 224	€ 22.323
Aalsmeerderweg 142	€ 20.090
Aalsmeerderweg 144	€ 13.394
Aalsmeerderweg 146	€ 4.465
Aalsmeerderweg 15	€ 22.323
Aalsmeerderweg 183	€ 13.394
Totaal	€ 95.987
toerekening aan plan	93,1%
planschade in exploitatieplan	€ 89.332

Tabel 8: Kosten tegemoetkomingen in planschade

4.5.8 RENTE (ARTIKEL 6.2.4.N BRO)

Er is geen sprake van historische rentekosten.

4.6 OPBRENGSTEN

In deze paragraaf worden de opbrengstenposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan, is vastgelegd in artikel 6.2.7 Bro.

4.6.1 GRONDOPBRENGSTEN (ARTIKEL 6.2.7.A BRO)

De opbrengsten zijn bepaald op basis van het programma zoals genoemd in paragraaf 4.3.

De grondprijs voor de bedrijvenkavels is bepaald op basis van referenties in Green Park van de afgelopen jaren. Gezien de onderlinge verschillen tussen de deelgebieden (zichtbaarheid, bereikbaarheid, stedenbouwkundige kwaliteit) is er ten aanzien van de gerealiseerde grondprijzen een bandbreedte waar te nemen. Deelgebied 2 bevindt zich voor de bedrijvenkavels aan de onderkant van die bandbreedte. Daarbij is een grondprijsniveau van € 275/m² passend.

Ook de grondprijs voor de woningkavels is bepaald op basis van refererenties. In de nabijheid zijn de afgelopen jaren ook diverse woonkavels verkocht. In de grondprijs van € 450/m² is rekening gehouden met de stijgende woningprijzen sindsdien.

Programma	oppervlakte	€/m²	€/totaal
Woonkavels	1.708	€ 460	€ 785.680
Bedrijvenkavels	39.631	€ 275	€ 10.898.388
Totaal	41.339		**€ 11.684.068**

Tabel 9: Grondprijzen en totale grondopbrengsten

4.7 EIGENDOMMEN EN ANALYSE RUIMTEGEBRUIK

De exploitatiebijdragen worden bepaald door uit te gaan van verschillen in grondwaarde per functie. In termen van de afdeling Grondexploitatie wordt gesproken over gewogen eenheden en bedragen per gewogen eenheid. Gerekend wordt met aantallen m2 uitgeefbare grond (zoals die uitgeefbare grond is aangegeven op de Ruimtegebruikskaart).

Deze wijze van bepalen van exploitatiebijdragen betekent dat een exploitant die een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen indient nagaat hoeveel m2 uitgeefbaar hij in welke uitgiftecategorie vraagt. Daaraan wordt het aantal gewogen eenheden gekoppeld. Door dit te vermenigvuldigen met het bedrag per gewogen eenheid kan de aanvrager afleiden welke exploitatiebijdrage hij bruto moet betalen. De werking en toepassing hiervan wordt nader uiteengezet in paragraaf 4.10.1

Bij wijze van service wordt in dit exploitatieplan ook zichtbaar gemaakt wat de exploitatiebijdrage bruto zou zijn wanneer een eigenaar tegelijk voor al zijn eigendommen vergunningen voor het bouwen zou aanvragen. Door het beoogde programma te projecteren op de eigendomssituatie is af te leiden welk beoogd ruimtegebruik per eigenaar is aangenomen.

De resultaten van de analyse van het toekomstige ruimtegebruik zijn in tabel 2 (paragraaf 4.2) aangegeven.

Uiteraard geldt dat als de eigendomssituatie verandert, dit gevolgen kan hebben voor de opbrengstpotentie per eigenaar.

4.8 RESULTAAT

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2023.

4.8.1 PARAMETERS

In de onderstaande tabel staan de projectparameters weergegeven waar in de exploitatieopzet mee is gerekend.

Modelfactor (kwartaal, halfjaar of jaar)	**Jaar**
Prijspeildatum	1 januari 2023
Startdatum exploitatie	1 januari 2022
Contante waarde datum	1 januari 2023
Laatste moment kosten of opbrengsten	31 december 2026
Einddatum exploitatie	31 december 2026
Aantal jaar exploitatieduur	5
Aantal jaar contant maken	4
Rente (debetrente, creditrente en discontovoet)	2,00%
Rente (discontovoet)	2,00%
Opbrengstenstijging 2023	3,.0%
Opbrengstenstijging vanaf 2024	3,00%
Kostenstijging 2023	8,00%
Kostenstijging vanaf 2024	3,00%

Tabel 10: Parameters

De parameters zijn conform gemeentelijk beleid.

4.8.2 FASERING

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en -opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. Uitgaande van de hoeveelheid en de diversiteit qua bedrijven en qua prijscategorieën woningen worden de kosten en opbrengsten over een periode van vijf jaar gefaseerd. Binnen die periode kan het gebied bouwrijp worden, kunnen de resterende gronden door de gemeente worden verworven, kan bouwrijpe grond worden uitgegeven en omgevingsvergunningen voor het bouwen wordne verleend en kan het gebied woonrijp worden gemaakt.

Investeringen	2023	2024	2025	2026
Verwerving				
Onderzoek en milieukosten				
Sloopkosten				
Saneringskosten				
Grondwerk				
Bouwrijpmaken				
Woonrijpmaken				
Civiele constructies en kunstwerken				
Tijdelijk beheer gronden en opstallen				
Plankosten				
Voorbereiding en toezicht				
Planschade				

Opbrengsten	2023	2024	2025	2026
Woningbouw				
Bedrijven				

Tabel 11: Fasering

4.8.3 NETTO CONTANTE WAARDE

In de onderstaande tabel is het resultaat weergegeven in een netto contante waarde.

FINANCIEEL Investeringen	Bedrag	Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
Verwerving	€ 6.418.000,00	Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
Onderzoek en milieukosten	€ 93.487,02	Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Sloopkosten	€ 289.964,54	Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
Saneringskosten	€ 865.260,97	Eengezins midden koop	0	€ 0,00
Grondwerk	€ 0,00	Eengezins dure koop	0	€ 0,00
Bouwrijpmaken	€ 822.569,00	Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
Woonrijpmaken	€ 645.575,41	Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0,00	Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 0,00	Meergezins midden koop	0	€ 0,00
Plankosten	€ 1.025.789,00	Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Voorbereiding en toezicht	€ 0,00	Vrije kavels ((C)PO)	4	€ 785.680,00
Planschade	€ 89.332,04			
Bovenwijkse voorzieningen	€ 0,00			
Fondsvorming	€ 0,00			
Fiscale kosten	€ 0,00			
Overige kosten	€ 0,00			
Rente boekwaarde	€ 0,00			
		Subtotaal woningbouw	**4**	**€ 785.680,00**
		Niet-woningbouw	**Uitgeefbaar**	**Bedrag**
		Bedrijven	39.631	€ 10.898.387,50
		Kantoren	-	€ 0,00
		Winkels	-	€ 0,00
		Horeca	-	€ 0,00
		Commercieel	-	€ 0,00
		Niet-commercieel	-	€ 0,00
		Overig	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw		**€ 10.898.387,50**
		Overige opbrengsten		**€ 0,00**
Subtotaal investeringen	**€ 10.249.977,98**	**Subtotaal opbrengsten**		**€ 11.684.067,50**
Kostenstijging	€ 1.053.615,89	Opbrengstenstijging		€ 718.329,68
Te realiseren rentekosten	€ 7.649,35	Te realiseren renteopbrengsten		€ 21.979,60
Totaal investeringen	**€ 11.311.243,22**	**Totaal opbrengsten**		**€ 12.424.376,79**
Eindwaarde	**€ 1.113.133,57**	**31-12-2026**	**Boekwaarde kosten**	**€ 382.467,50**
Contante waarde	**€ 1.028.363,36**	**1-1-2023**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 0,00**
Nominale waarde	**€ 1.434.089,52**		**Boekwaarde saldo**	**-€ 382.467,50**

Tabel 12: Financieel resumé

4.9 MAXIMAAL TE VERHALEN: TOTALE KOSTEN VERSUS TOTALE OPBRENGSTEN

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd. Voor dit exploitatieplan ziet dit er als volgt uit.

Macro aftopping	NCW per 1-1-2023
Totaal inbrengwaarde van de gronden	€ 6.755.739,18
Totaal andere kosten	€ 4.013.504,13
Bruto te verhalen kosten	€ 10.769.243,31
Totaal van overige opbrengsten	€ 0,00
Netto te verhalen kosten	€ 10.769.243,31
Totale opbrengsten uitgiften	€ 11.797.606,67
Maximaal te verhalen kosten	€ 10.769.243,31

Tabel 13: Maximaal te verhalen kosten

Het blijkt dat er geen sprake is van macro aftopping en dat alle kosten kunnen worden verhaald. Gelet op de bepaling van artikel 6.16 Wro kunnen de kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de opbrengsten. Hier is gerekend met de opbrengsten uit gronduitgifte conform de bedragen zoals opgenomen in de tabel van paragraaf 4.6.1.

4.10 BEREKENING EXPLOITATIEBIJDRAGE

In artikel 6.18 lid 1 tot en met lid 5 en artikel 6.19 van de Wro is aangegeven dat voor de bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdragen uitgiftecategorieën, basiseenheden, gewichten en gewogen basiseenheden vastgesteld en berekend moeten worden. De koppeling tussen de berekeningsmethode naar rato van uitgifteprijs en deze wettelijke voorschriften wordt als volgt onderbouwd.

4.10.1 EXPLOITATIEBIJDRAGE PER M2 VAN EEN UITGIFTECATEGORIE

Voor de bepaling van de exploitatiebijdrage in het exploitatieplan wordt gerekend metde uitgiftecategorieën woonkavels, bedrijvenkavels en talud bij bedrijvenkavels. Er is sprake van verschillen in grondopbrengstpotentie per uitgiftecategorie: voor een woonkavel wordt gerekend met € 460/m² en voor een bedrijvenkavel met € 275/m². Overeenkomstig dit verschil in grondopbrengsten worden de kosten omgeslagen. Het gewicht van een m² woonkavel is daarmee hoger dan het gewicht van een m² bedrijvenkavel. De opbrengst van het totale aantal m² woonkavel en de opbrengst van het totale aantal m² bedrijvenkavel wordt bij elkaar opgeteld. Dat wordt afgezet tegen het totale bedrag aan te verhalen kosten. Daaruit volgt een bedrag aan te verhalen kosten per m² woonkavel en een bedrag aan te verhalen kosten per m² bedrijvenkavel. Eén en ander is uitgedrukt in onderstaande tabel.

Programma	oppervlakte	€/m² nominaal	€/totaal NCW	verhouding	aandeel te verhalen kosten	te verhalen kosten per m2
Woonkavels	1.708	€ 460	€ 793.315	6,72%	€ 724.164	€ 423,98
Bedrijvenkavels	39.631	€ 275	€ 11.004.292	93,28%	€ 10.045.079	€ 253,47
Totaal	41.339		**€ 11.797.607**		**€ 10.769.243**	

Tabel 14: Grondopbrengsten per uitgiftecategorie en verhaalbare kosten per m2 uitgiftecategorie

Bij een totaal verhaalbaar bedrag aan exploitatiekosten € 10.769.243,- is het te betalen bedrag per m² woningbouw € 423,98 en per m² bedrijventerrein € 253,47. Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt bezien welk aantal m2 grond van een uitgiftecategorie in de vergunning is betrokken. Dat wordt

vermenigvuldigd met het bedrag ‘te verhalen kosten per m²’. Het resultaat hiervan vormt vervolgens de bruto-exploitatiebijdrage.

Een rekenvoorbeeld:

Wanneer een grondeigenaar zelf wil/kan realiseren, maar hij wil slechts een gedeelte van het programma dat op zijn eigendom past realiseren dan wordt bij de vergunning voor dat gedeelte de exploitatiebijdrage in rekening gebracht die hoort bij het bedrag “te verhalen kosten per m²” dat bij dat gedeelte hoort. Dit wordt in een rekenvoorbeeld toegelicht:

Een grondeigenaar heeft 6.000 m² eigendom met een bedrijvenkavelbestemming. Daarvan wil hij 2.000 m² zelfrealiseren en het restant vooralsnog niet.

De totale verhaalbare kosten bedragen € 10.769.243,-. Het bedrag ‘te verhalen kosten per m²’ bedraagt € 253,47 per m². Zodoende dient 2.000 m² * € 253,47 = € 506.936,80,- betaald te worden.

4.10.2 EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR

Voor het totaalbeeld staat in onderstaande tabel een indicatie van de exploitatiebijdrage voor elke eigenaar (prijspeil 1 januari 2022).

NCW per 1-1-2023	Aantal gewogen eenheden	Te verhalen per eenheid	Bruto bijdrage	Inbrengwaarde	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde uitgeefbaar	Maximaal af te trekken kosten	Netto bijdrage eigenaar: NCW per 1-1-2023	Betalingsvoorwaarde bij omgevingsvergunning
1	17,8221	€ 464.262	€ 8.274.100	€ 4.646.281	76%	€ 3.539.855	€ 1.906.209	€ 1.721.610	€ 1.721.610
2	3,5935	€ 464.262	€ 1.668.329	€ 825.257	16%	€ 131.399	€ 334.105	€ 508.967	€ 843.072
3	0,7807	€ 464.262	€ 362.460	€ 294.735	3%	€ 10.196	€ 31.296	€ 36.429	€ 67.725
4	0,1955	€ 464.262	€ 90.742	€ 75.789	1%	€ 656	€ 8.693	€ 6.260	€ 14.953
5	0,8047	€ 464.262	€ 373.612	€ 807.362	4%	€ 28.788	€ 34.621	-€ 468.371	-€ 433.750
6	0,0000	€ 464.262	€ 0	€ 106.315	0%	€ 0	€ 18.481	-€ 124.796	-€ 106.315

Tabel 15: Exploitatiebijdrage per eigenaar bij prijspeil 1 januari 2023

In de onderstaande tabel is de opbouw af te lezen van de maximaal af te trekken kosten per eigenaar.

Opbouw maximaal af te trekken kosten per eigenaar				
Eigenaar	Saneren	Bouwrijp	Woonrijp	maximaal af te trekken kosten
1	€ 642.067	€ 681.879	€ 582.263	€ 1.906.209
2	€ 190.786	€ 80.007	€ 63.312	€ 334.105
3	€ 13.077	€ 18.219	€ 0	€ 31.296
4	€ 3.458	€ 5.235	€ 0	€ 8.693
5	€ 12.496	€ 22.125	€ 0	€ 34.621
6	€ 3.377	€ 15.104	€ 0	€ 18.481

Tabel 16: Opbouw maximaal af te trekken kosten per eigenaar

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE REGELS

5.1 ALGEMEEN EN BEGRIPPEN

De ontwikkeling van het plangebied is een project waarvoor veel werkzaamheden moeten worden verricht en dat afhankelijk is van veel factoren. Gelet hierop en op de aanwezigheid van verschillende eigenaren in het exploitatiegebied is het van belang de kwaliteit en de integraliteit van de uitvoering te waarborgen van de werken, werkzaamheden en maatregelen in dit exploitatieplangebied. De regels hebben betrekking op ehet bouwrijp maken, de inrichting van het openbaar gebied en op de vorming van de uitgeefbare kavels. De regels zelf beginnen met artikel 1 waarin de meest relevante begrippen uit dit exploitatieplan zijn gedefinieerd.

5.2 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

Artikel 2 betreft het voorgenomen grondgebruik.

Met artikel 2.1 wordt geregeld welke gronden voor de inrichting van openbaar gebied mogen worden aangewend. Aangesloten is bij de bestemmingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Artikel 2.2 bepaalt dat op de gronden tussen de voorziene Beugelweg en de voorziene sloot, op de Ruimtegebruikskaart aangeduid als ‘uitgeefbaar bedrijfskavel’, slechts vergunningen voor het bouwen worden verleend als deze betrekking hebben op de gehele diepte. Met ‘de gehele diepte’ wordt hier bedoeld de diepte gerekend vanaf de (grasberm van de) voorziene Beugelweg tot aan de (grasberm van de) voorziene sloot. Het doel hiervan is te voorkomen dat in deze ruimte steeds twee of drie kavels zouden kunnen worden gevormd door een kavel die direct aan de Beugelweg grenst met daarachter een tweede of volgende kavel. Doel is dus ‘achtererfkavels’ te voorkomen. Met achtererfkavels zouden teveel ontsluitingen op de Beugelweg kunnen ontstaan hetgeen voor de verkeersafwikkeling niet geschikt is. Daarnaast zouden met de mogelijkheid van achtererfkavels inefficiënte kavels kunnen ontstaan. Deze zouden dan niet rechthoekig zijn. De rechthoekvorm waarborgt beter een logische en efficënt ingedeelde verkaveling dan wanneer er achtererfkavels zouden kunnen ontstaan met elk een smalle ontsluiting naar de Beugelweg. De Beugelweg wordt de enige ontsluiting van het bedrijfsterrein tussen de voorziene sloot en de voorziene Beugelweg. Voor het gedeelte tussen Hoge Dijk en de voorziene Beugelweg is zo’n bepaling niet nodig. De beschikbare diepte is hier substantieel kleiner.

5.3 BOUWRIJP MAKEN EN INRICHTING OPENBAAR GEBIED

Artikel 3.1 bepaalt dat het bouwrijp maken van gronden moet voldoen aan het LIOR, de Notitie bouw- en woonrijp maken en aan de Profielschetsen openbaar gebied. Hierin zijn civiel- en cultuurtechnische eisen opgenomen voor het bouwrijp maken van gronden in het voorziene uitgeefbaar gebied en in het voorziene openbaar gebied. Deze documenten krijgen met dit artikel een bindende werking om de beoogde kwaliteit van het exploitatieplangebied te waarborgen

Artikel 3.2 bepaalt dat het inrichten van het openbaar gebied, zoals aangegeven op de Ruimtegebruikskaart, dient te voldoen aan deze kaart, aan het LIOR en de Profielschetsen openbaar gebied. Ook hiervan geldt dat deze documenten met dit artikel een bindende werking krijgen om de beoogde kwaliteit van het exploitatieplangebied te waarborgen

5.4 AFWIJKINGSREGELS

In artikel 4 lid 1 wordt een mogelijkheid gegeven om af te wijken van artikel 3. In artikel 3 wordt bepaald dat het openbaar gebied moet worden ingericht volgens de Ruimtegebruikskaart. In de praktijk van de (voorbereiding van de) uitvoering zou kunnen blijken dat dit niet exact uitvoerbaar is volgens de grenzen op deze kaart, bijvoorbeeld vanwege maatverschillen. Het is voor de voortgang van de ontwikkeling van belang dat toch kan worden overgegaan tot aanleg van openbare ruimte als de grenzen niet exact overeenkomen met de mogelijkheden in de werkelijkheid zonder dat herziening van dit exploitatieplan nodig is. Van belang is dan dat daartoe van artikel 3 kan worden afgeweken. Voorwaarde voor het gebruik maken van deze afwijkingsbevoegdheid is dat het om verschillen van maximaal 2 meter gaat.

5.5 OVERTREDING

Overtreding van de Regels is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en daarmee een strafbaar feit.

HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE BIJLAGEN VAN DEEL A EN DEEL B

Het exploitatieplan kent zowel toelichtende bijlagen als een bindende bijlage. De toelichtende bijlagen horen bij de Toelichting, deel A; de bindende bijlage horen bij het Exploitatieplan, deel B. Hierna worden deze bijlagen toegelicht.

Toelichting bijlagen deel A

1. *Eigenarenkaart, bijlage 5*

   Op deze kaart zijn de eigenaren met nummers aangegeven. Deze nummers corresponderen met de namen zoals genoemd in hoofdstuk 3 van deel A.

2. *Luchtfoto oorspronkelijke situatie, bijlage 6*

   Op deze foto is duidelijk hoe de oorspronkelijke situatie van het gebied was voordat het bestemmingsplan werd vastgesteld.

3. *Kaart uitgiftecategorieën, bijlage 7 (vervallen ten opzichte van ontwerp exploitatieplan)*

4. *Taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 8*

   Deze bijlage bevat een rapportage van de taxatie van de inbrengwaarden.

5. *Invulling plankostenscan, bijlage 9*

   Deze bijlage geeft inzicht in de wijze waarop de ministeriële regeling, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro (in de praktijk wel aangeduid als ‘plankostenscan’), is toegepast.

6. *Planschaderisico-analyse, bijlage 10*

   In deze bijlage wordt het risico geanalyseerd op het verstrekken van tegemoetkomingen in planschade en wordt dit risico vertaald naar een raming van de bedragen van deze tegemoetkomingen.

7. *Civieltechnische kostenraming, bijlage 11*

   Deze bijlage bevat een raming van de kosten van het bouw- en woonrijp maken.

Toelichting bijlagen deel B

1. *Ruimtegebruikskaart, bijlage 1*

   Deze kaart heeft twee functies. De kaart geeft ten eerste de grens van het exploitatieplangebied aan. In de tweede plaats zijn hierop aangegeven de situering van het uitgeefbaar gebied (uitgeefbare bedrijfskavels en uitgeefbare woonkavels) alsmede van de onderdelen van het openbaar gebied (rijbaan, voetpad, berm, watergang, talud watergang). Deze kaart is bindend voor wat betreft de begrenzing en de situering van de onderdelen van het openbaar gebied.

2. *LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte), bijlage 2*

   In dit document zijn civiel- en cultuurtechnische eisen zijn opgenomen voor het bouwrijp maken van gronden en voor de inrichting van het openbaar gebied, zoals deze voor alle ontwikkelingen in de gemeente gelden. Dit document is bindend om de beoogde kwaliteit van het exploitatieplangebied te waarborgen.

3. *Notitie bouw- en woonrijp maken, bijlage 3*
   In deze notitie zijn civieltechnische en cultuurtechnische eisen opgenomen voor het bouwrijp maken van zowel uitgeefbare delen als van het openbaar gebied, specifiek gericht op dit exploitatieplangebied.

4. *Profielschetsen openbaar gebied, bijlage 4*

   In dit document zijn eisen vervat over de profielen van de voorziene openbare ruimte, zoals breedte van wegen, bermen, watergangen.

DEEL B HET EXPLOITATIEPLAN

1 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven op de Ruimtegebruikskaart.

2 EXPLOITATIEOPZET

De exploitatieopzet is als volgt:

Element	Aantal m²	Procentueel
Openbaar gebied	18.782	31%
Uitgeefbaar	41.339	69%
Exploitatieplangebied	**60.121**	**100%**

Tabel 1: Toekomstig ruimtegebruik

Eigenaar	uitgeefbaar bedrijventerrein	uitgeefbaar Woonkavels	Totaal uitgeefbaar	Totaal verharding	Totaal water/groen	totaal Openbaar	Totaal
1	29.786	1.708	31.494	4.165	10.803	14.968	46.462
2	6.583		6.583	444	1229	1673	8.256
3	1.430		1.430		635	635	2.065
4	358		358		188	188	546
5	1.474		1.474		724	724	2.198
6			0		594	594	594
Totaal	**39.631**	**1.708**	**41.339**	**4.609**	**14.173**	**18.782**	**60.121**

Tabel 2: Eigendomspositie (per 1-1-2022)

Programma	oppervlakte
Woonkavels	1.708
Bedrijvenkavels	39.631
Totaal	41.339

Tabel 3: Programma

Eigenaar	kadastraal	opp	Inbrengwaarde	Slopen	totaal
1		46.462	€ 4.414.000	€ 81.872	€ 4.495.872
2	4397	8.256	€ 784.000	€ 11.371	€ 795.371
3	9296	2.065	€ 280.000	€ 95.518	€ 375.518
4	5416	546	€ 72.000	€ 23.027	€ 95.027
5	5982	2.198	€ 767.000	€ 46.906	€ 813.906
6	6141	594	€ 101.000	€ 31.271	€ 132.271
Totaal		**60.121**	**€ 6.418.000**	**€ 289.965**	**€ 6.707.965**

Tabel 4: Inbrengwaarden

Saneringskosten					
Eigenaar	Opervlakte		Saneren		toerekening
			€/m²	€ totaal	aan plan
1	46.462		€ 14,85	€ 689.903	€ 642.067
2	8.256		€ 24,83	€ 205.000	€ 190.786
3	2.065		€ 6,80	€ 14.051	€ 13.077
4	546		€ 6,80	€ 3.715	€ 3.458
5	2.198		€ 6,11	€ 13.427	€ 12.496
6	594		€ 6,11	€ 3.629	€ 3.377
totaal				€ 929.725	€ 865.261
toerekening aan plan				93,1%	
kosten in exploitatieplan				€ 865.261	

Tabel 5: Saneringskosten

Civieltechnische realisatiekosten							
Eigenaar	Opervlakte		Bouwrijp		Woonrijp		toerekening aan plan
			€/m² brm	€ totaal	€/m² wrm	€ totaal	
1	46.462		€ 14,68	€ 681.879	€ 13,47	€ 625.643	€ 582.263
2	8.256		€ 9,69	€ 80.007	€ 8,24	€ 68.029	€ 63.312
3	2.065		€ 8,82	€ 18.219	€ 0,00	€ 0	€ 0
4	546		€ 9,59	€ 5.235	€ 0,00	€ 0	€ 0
5	2.198		€ 10,07	€ 22.125	€ 0,00	€ 0	€ 0
6	594		€ 25,43	€ 15.104	€ 0,00	€ 0	€ 0
totaal				€ 822.569		€ 693.672	€ 645.575
toerekening aan plan						93,1%	
kosten in exploitatieplan						€ 645.575	

Tabel 6: Raming kosten bouw- en woonrijp maken

Plankosten	Totaal
Verwerving	€ 160.458
Stedenbouw	€ 67.962
Ruimtelijke Ordening	€ 76.666
Civiele techniek	€ 496.322
Landmeten	€ 12.725
Communicatie	€ 0
Management	€ 147.151
Planeconomie	€ 64.505
Totaal	€ 1.025.789

Tabel 7: Plankosten

planschade risicoanalyse	
Adres	**Worst case**
Oosteinderweg 224	€ 22.323
Aalsmeerderweg 142	€ 20.090
Aalsmeerderweg 144	€ 13.394
Aalsmeerderweg 146	€ 4.465
Aalsmeerderweg 15	€ 22.323
Aalsmeerderweg 183	€ 13.394
Totaal	€ 95.987
toerekening aan plan	93,1%
planschade in exploitatieplan	€ 89.332

Tabel 8: Kosten tegemoetkomingen in planschade

Programma	oppervlakte	€/m²	€/totaal
Woonkavels	1.708	€ 460	€ 785.680
Bedrijvenkavels	39.631	€ 275	€ 10.898.388
Totaal	41.339		**€ 11.684.068**

Tabel 9: Grondprijzen en totale grondopbrengsten

Modelfactor (kwartaal, halfjaar of jaar)	**Jaar**
Prijspeildatum	1 januari 2023
Startdatum exploitatie	1 januari 2022
Contante waarde datum	1 januari 2023
Laatste moment kosten of opbrengsten	31 december 2026
Einddatum exploitatie	31 december 2026
Aantal jaar exploitatieduur	5
Aantal jaar contant maken	4

Rente (debetrente, creditrente en discontovoet)	2,00%
Rente (discontovoet)	2,00%
Opbrengstenstijging 2023	3,.0%
Opbrengstenstijging vanaf 2024	3,00%
Kostenstijging 2023	8,00%
Kostenstijging vanaf 2024	3,00%

Tabel 10: Parameters

Investeringen

	2023	2024	2025	2026
Verwerving				
Onderzoek en milieukosten				
Sloopkosten				
Saneringskosten				
Grondwerk				
Bouwrijpmaken				
Woonrijpmaken				
Civiele constructies en kunstwerken				
Tijdelijk beheer gronden en opstallen				
Plankosten				
Voorbereiding en toezicht				
Planschade				

Opbrengsten

	2023	2024	2025	2026
Woningbouw				
Bedrijven				

Tabel 11: Fasering

FINANCIEEL Investeringen	Bedrag	Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
Verwerving	€ 6.418.000,00	Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
Onderzoek en milieukosten	€ 93.487,02	Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Sloopkosten	€ 289.964,54	Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
Saneringskosten	€ 865.260,97	Eengezins midden koop	0	€ 0,00
Grondwerk	€ 0,00	Eengezins dure koop	0	€ 0,00
Bouwrijpmaken	€ 822.569,00	Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
Woonrijpmaken	€ 645.575,41	Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0,00	Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 0,00	Meergezins midden koop	0	€ 0,00
Plankosten	€ 1.025.789,00	Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Voorbereiding en toezicht	€ 0,00	Vrije kavels ((C)PO)	4	€ 785.680,00
Planschade	€ 89.332,04			
Bovenwijkse voorzieningen	€ 0,00			
Fondsvorming	€ 0,00			
Fiscale kosten	€ 0,00			
Overige kosten	€ 0,00			
Rente boekwaarde	€ 0,00			
		Subtotaal woningbouw	**4**	**€ 785.680,00**
		Niet-woningbouw	**Uitgeefbaar**	**Bedrag**
		Bedrijven	39.631	€ 10.898.387,50
		Kantoren	-	€ 0,00
		Winkels	-	€ 0,00
		Horeca	-	€ 0,00
		Commercieel	-	€ 0,00
		Niet-commercieel	-	€ 0,00
		Overig	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw		**€ 10.898.387,50**
		Overige opbrengsten		**€ 0,00**
Subtotaal investeringen	**€ 10.249.977,98**	**Subtotaal opbrengsten**		**€ 11.684.067,50**
Kostenstijging	€ 1.053.615,89	Opbrengstenstijging		€ 718.329,68
Te realiseren rentekosten	€ 7.649,35	Te realiseren renteopbrengsten		€ 21.979,60
Totaal investeringen	**€ 11.311.243,22**	**Totaal opbrengsten**		**€ 12.424.376,79**
Eindwaarde	**€ 1.113.133,57**	**31-12-2026**	**Boekwaarde kosten**	**€ 382.467,50**
Contante waarde	**€ 1.028.363,36**	**1-1-2023**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 0,00**
Nominale waarde	**€ 1.434.089,52**		**Boekwaarde saldo**	**-€ 382.467,50**

Tabel 12: Financieel resultaat

Macro aftopping	NCW per 1-1-2023
Totaal inbrengwaarde van de gronden	€ 6.755.739,18
Totaal andere kosten	€ 4.013.504,13
Bruto te verhalen kosten	€ 10.769.243,31
Totaal van overige opbrengsten	€ 0,00
Netto te verhalen kosten	€ 10.769.243,31
Totale opbrengsten uitgiften	€ 11.797.606,67
Maximaal te verhalen kosten	€ 10.769.243,31

Tabel 13: Maximaal te verhalen kostens

De bruto-exploitatiebijdrage, die gehanteerd wordt bij het verbinden van een betalingsvoorschrift aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt bepaald door het bedrag te verhalen kosten per m2 van hetzij de uitgiftecategorie woonkavel, hetzij de uitgiftecategorie bedrijvenkavel conform tabel 14 te vermenigvuldigen met het aantal m2 grond dat betrokken is in de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Programma	oppervlakte	€/m² nominaal	€/totaal NCW	verhouding	aandeel te verhalen kosten	te verhalen kosten per m2
Woonkavels	1.708	€ 460	€ 793.315	6,72%	€ 724.164	€ 423,98
Bedrijvenkavels	39.631	€ 275	€ 11.004.292	93,28%	€ 10.045.079	€ 253,47
Totaal	41.339		**€ 11.797.607**		**€ 10.769.243**	

Tabel 14: Grondopbrengsten per uitgiftecategorie en verhaalbare kosten per m2 uitgiftecategorie

De exploitatiebijdragen per eigenaar, zoals opgenomen in onderstaande tabel 15, is verschuldigd indien een eigenaar voor het geheel van zijn uitgeefbare gronden tegelijk een vergunning voor het bouwen aanvraagt.

NCW per 1-1-2023	Aantal gewogen eenheden	Te verhalen per eenheid	Bruto bijdrage	Inbrengwaarde	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde uitgeefbaar	Maximaal af te trekken kosten	Netto bijdrage eigenaar: NCW per 1-1-2023	Betalingsvoorwaarde bij omgevingsvergunning
1	17,8221	€ 464.262	€ 8.274.100	€ 4.646.281	76%	€ 3.539.855	€ 1.906.209	€ 1.721.610	€ 1.721.610
2	3,5935	€ 464.262	€ 1.668.329	€ 825.257	16%	€ 131.399	€ 334.105	€ 508.967	€ 843.072
3	0,7807	€ 464.262	€ 362.460	€ 294.735	3%	€ 10.196	€ 31.296	€ 36.429	€ 67.725
4	0,1955	€ 464.262	€ 90.742	€ 75.789	1%	€ 656	€ 8.693	€ 6.260	€ 14.953
5	0,8047	€ 464.262	€ 373.612	€ 807.362	4%	€ 28.788	€ 34.621	-€ 468.371	-€ 433.750
6	0,0000	€ 464.262	€ 0	€ 106.315	0%	€ 0	€ 18.481	-€ 124.796	-€ 106.315

Tabel 15: Exploitatiebijdrage per eigenaar bij prijspeil 1 januari 2021

Opbouw maximaal af te trekken kosten per eigenaar				
Eigenaar	Saneren	Bouwrijp	Woonrijp	maximaal af te trekken kosten
1	€ 642.067	€ 681.879	€ 582.263	€ 1.906.209
2	€ 190.786	€ 80.007	€ 63.312	€ 334.105
3	€ 13.077	€ 18.219	€ 0	€ 31.296
4	€ 3.458	€ 5.235	€ 0	€ 8.693
5	€ 12.496	€ 22.125	€ 0	€ 34.621
6	€ 3.377	€ 15.104	€ 0	€ 18.481

Tabel 16: Opbouw maximaal af te trekken kosten per eigenaar

3 REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen ook voor dit exploitatieplan, voor zover deze begrippen ook in dit exploitatieplan voorkomen. Overige van belang zijnde begrippen zijn in het onderstaande weergegeven. Er geldt dat in dit exploitatieplan wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan: het bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer deelgebied 2 - West'

Bouwrijp maken: Voor zover betrekking hebbend op het uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing (zoals ophogen, afgraven et cetera) en het zodanig bereikbaar maken van bouwkavels vanaf het openbaar gebied dat bebouwing op de bouwkavels kan plaatsvinden. Voor zover betrekking hebbend op het openbaar gebied: de werken en werkzaamheden welke nodig zijn om het Openbaar gebied aan te kunnen leggen.

Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders.

Eigenaar: Degene die het zakelijk recht heeft krachtens eigendom. Een zakelijk gerechtigde is ter wille van de leesbaarheid in dit exploitatieplan samengenomen onder het begrip eigenaar.

Exploitatiegebied: De afbakening van het gebied van het exploitatieplan, zoals weergegeven op de Ruimtegebruikskaart, bijlage 1 van deel B.

Inrichting openbaar gebied: Het dusdanig inrichten van het openbaar gebied met openbare voorzieningen dat dit kan worden gebruikt volgens haar bestemming met inachtname van de eisen en regels die in dit exploitatieplan aan de inrichting van het openbaar gebied worden gesteld.

LIOR: De Leidraad Inrichting Openbare Ruimte, waarin civieltechnische en cultuurtechnische eisen zijn opgenomen voor de inrichting van het openbaar gebied, bijlage 2 van deel B.

Notitie bouw- en woonrijp maken: Notitie waarin civieltechnische en cultuurtechnische eisen zijn opgenomen voor onder meer het bouwrijp maken specifiek van dit exploitatiegebied, bijlage 3 van deel B.

Openbaar gebied: Gronden welke worden ingericht om te functioneren als voorziening van openbaar nut. Dit begrip wordt in het exploitatieplan ook wel aangeduid als openbaar gebied.

Profielschetsen openbaar gebied: Document waarin eisen zijn vervat over de profielen van de openbare ruimte, zoals breedte van wegen, bermen, watergangen, bijlage 4 van deel B.

Ruimtegebruikskaart: de kaart die ten eerste de grens van het exploitatieplangebied aangeeft en ten tweede de situering van het uitgeefbaar gebied alsmede van de onderdelen van het openbaar gebied, bijlage 1 van deel B.

Uitgeefbare gronden/uitgeefbaar gebied: De gronden waarop het bouwprogramma gerealiseerd kan worden, zoals deze gronden op de Ruimtegebruikskaart zijn aangegeven als uitgeefbaar bedrijfskavel en als uitgeefbaar woonkavel.

Woonrijp maken: Het naar de definitieve vorm inrichten van het openbaar gebied voor de werkzaamheden als omschreven in hoofdstuk 2.

ARTIKEL 2 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

2.1 Als openbaar gebied in de zin van dit exploitatieplan worden aangewezen de gronden welke op de Ruimtegebruikskaart zijn aangeduid als rijbaan, voetpad, grasberm, watergang en talud watergang. Deze gronden mogen alleen worden aangewend voor de inrichting van openbaar gebied conform de aanduidingen zoals opgenomen op de Ruimtegebruikskaart.

2.2 In het gebied tussen de voorziene Beugelweg en de voorziene sloot richting de Aalsmeerderweg, zoals deze weg en sloot zijn aangegeven op de Ruimtegebruikskaart, mogen kavels alleen uitgegeven worden over de gehele diepte van de gronden die op deze kaart zijn aangeduid als ‘uitgeefbaar bedrijfskavel’. Een vergunning voor het bouwen wordt niet verleend als de aanvraag geen betrekking heeft op de gehele diepte.

ARTIKEL 3 BOUWRIJP MAKEN EN INRICHTING OPENBAR GEBIED

3.1 Het bouwrijp maken van gronden moet voldoen aan het het LIOR, de Notitie bouw- en woonrijp maken en aan de Profielschetsen openbaar gebied.

3.2 Het inrichten van het openbaar gebied, zoals aangegeven op de Ruimtegebruikskaart, dient te voldoen aan deze kaart, aan het het LIOR en aan de Profielschetsen openbaar gebied.

ARTIKEL 4 AFWIJKINGSREGELS

4.1 Burgemeester en wethouders kunnen besluiten tot afwijking van het bepaalde in artikel 3 wanneer de realisatie van de inrichting van het openbaar gebied in de werkelijkheid niet exact past bij de inrichting zoals aangegeven op de Ruimtegebruikskaart. Afwijking tot 2 m ten opzichte van de maten op deze kaart kan hierbij worden toegestaan.

ARTIKEL 5 VERBODSREGEL

Het is verboden te handelen in strijd met de artikel 2 tot en met 4, tenzij, wat artikel 4 betreft, burgemeester en wethouders hebben besloten tot afwijking van artikel 4.

4 BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEGEBIED, DE EXPLOITATIEOPZET EN DE REGELS

1 Ruimtegebruikskaart, bijlage 1

2 LIOR, bijlage 2

3 Notitie bouw- en woonrijp maken, bijlage 3

4 Profielschetsen openbaar gebied, bijlage 4



Legenda

- exploitatieplangrens
- bestemmingsplangrens
- kadastrale grenzen
- topografische ondergrond
- uitgeefbaar bedrijfskavel
- uitgeefbaar woonkavel
- rijbaan
- voetpad
- grasberm
- watergang
- talud watergang
- talud Hogedijk
- ecologie Hogedijk
- tuin
- behoud bosje

Green Park Aalsmeer

Ruimtegebruik bedrijvendeel, deelgebied 2 West

	Schaal: 1/2.000	Datum: 20-03-2023
	Formaat: A3	

Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Gemeenten Amstelveen en Aalsmeer

Vastgesteld College Amstelveen College Aalsmeer	 d.d. 27 maart 2018 d.d.
Vastgesteld Directie Amstelveen / Aalsmeer	 d.d. 6 december 2017

Versie juli 2019

Inhoudsopgave

1 Inleiding 6
1.1 Achtergrond 6
1.2 Doel LIOR 6
1.3 Actualiseren 6
1.4 Actualiseren 7
1.5 Leeswijzer 7
1.6 Wettelijke eisen in de LIOR 7
1.7 Afwijken van de LIOR 7
2 Beleidsuitgangspunten 8
2.1 Van toepassing zijnde beleidsdocumenten 8
2.2 Gebiedsgerichte aanpak 9
3 Procesmatige voorbereiding 10
3.1 Toetsing van documenten Initiatiefnemer 10
3.2 Aanbesteding 10
3.3 Begeleiding, planning en gunning 10
3.4 Inhoudelijke - en technische voorbereiding 11
3.4.1 Fasering (voorbereiding) 11
3.4.2 Oppervlakteverdeling openbare ruimte 13
3.4.3 Ontwerp 13
3.4.4 Maatvoering 13
3.4.5 Peilen 13
3.5 Nutsvoorzieningen 14
3.6 Bodem en ondergrond 14
3.6.1 Algemeen 14
3.6.2 Grondstromenplan 15
3.6.3 Grondbank 15
3.6.4 Eisen en richtlijnen 16
3.6.5 Hergebruik (secundaire) bouwstoffen en grond 16
3.6.6 Bodemvreemd materiaal en andere vrijkomende verontreinigingen 17
3.6.7 Bouw- en woonrijp maken 17

3.7 Waterhuishouding 17
3.7.1 Algemeen 17
3.7.2 Watertoets 18
3.7.3 Waterkwantiteit en waterkwaliteit 18
Waterkwantiteit 19
Waterkwaliteit 19
3.7.4 Beheer en onderhoud watergangen 19
3.7.5 Voorwaarden dempen/graven watergangen, sloten en greppels 20
3.8 Overdracht en nazorg 20
3.8.1 Algemeen 20
3.8.2 WION 20
3.8.3 Ontwikkeling in bestaande openbare ruimte 21
3.8.4 Vooropname 21
3.8.4.1 Verlichting 21
3.8.4.2 Kunstwerken 21
3.8.4.3 Riolering 21
3.8.5 (Deel)oplevering 22
3.8.5.1 Verharding en riolering 22
3.8.5.2 Groenvoorzieningen 22
3.8.5.3 Openbare verlichting 22
3.8.5.4 Bruggen en waterpartijen 23
3.8.6 Overdracht 23
3.8.7 Revisie 24
3.8.7.1 Algemeen 24
3.8.7.2 Verharding 24
3.8.7.3 Wegbebakening 24
3.8.7.4 Groenvoorzieningen 24
3.8.7.5 Openbare verlichting 25
3.8.7.6 Riolering 25
3.8.7.7 Gemalen 26
3.8.7.8 Fonteinen 26
3.8.7.9 Speeltoestellen 26
3.8.7.10 Straatmeubilair en ondergrondse afvalcontainers 27
3.8.7.11 Civiele kunstwerken 27

3.8.7.12 Bodem 27
3.8.7.13 Water....27
3.8.8 Kwaliteit c.q. keuringsplan 27
3.8.9 Garantie/afkoop onderhoud elementenverharding eerste 5 jaar 27
4 Overige zaken 28
4.1 Vergunningen 28
4.1.1 Algemeen 28
4.1.2 Vergunningen (meldingen/besluiten/toetsingen) die door de gemeente worden afgegeven of bij de gemeente moeten worden ingediend 28
4.1.3 Vergunningen (of meldingen) die door de provincie Noord-Holland worden afgegeven of bij de provincie moeten worden ingediend 28
4.1.4 Vergunningen (of meldingen) die door het waterschap worden afgegeven of bij het waterschap moeten worden ingediend 29
4.2 Verkeersmaatregelen....29
4.3 Nood- en hulpdiensten....29
4.4 Politie Keurmerk Veilig Wonen....29
4.5 Brandkranen, bluswater....30
Procedure vergunningaanvraag waterleidingen en blusvoorzieningen....30
4.6 Arbeidsomstandighedenwet 30
4.7 Bouw- en slooplawaai 30
4.8 Trillingshinder 30
5 Technische eisen en richtlijnen....31
5.1 Algemeen....31
5.1.1 Levensduureisen....31
5.1.2 Van toepassing zijnde richtlijnen....31
5.2 Riolering en drainage 32
5.2.1 Riolering 32
5.2.2 Drainage 37
5.3 Verkeersontwerp 38
5.3.1 Verkeersregelinstallatie 41
5.4 Verhardingen 42
5.4.1 Fundering 42
5.4.2 Zettingseisen van wegen en parkeervoorzieningen 42
5.4.3 Standaard funderingsopbouw....43
5.4.4 Cunetdrainage 44

5.4.5 Materialisatie....45
5.4.5.1 Gebiedsontsluitingswegen en wijkontsluitingswegen....45
5.4.5.2 Erftoegangswegen....47
5.4.5.3 Centrumgebieden....48
5.5 Oeverbescherming, oevers en waterhuishoudkundige voorzieningen....49
5.5.1 Oeverbescherming....49
5.5.2 Natuurlijke oever....50
5.5.3 Diverse waterhuishoudkundige voorwaarden en voorzieningen....51
5.6 Civiele kunstwerken....52
5.7 Openbare verlichting....53
5.8 Bovengrondse voorzieningen....56
5.8.1 Straatmeubilair....56
5.8.2 Straatnaamborden, verkeersborden en huisnummering....56
5.8.3 Speelvoorzieningen....57
5.8.4 Afvalinzameling....58
5.8.5 Hondenuitlaat- en losloopplaatsen....60
5.9 Groenvoorzieningen....61
5.9.1 Technische bepalingen....61
5.9.2 Uitvoering....62
5.9.3 Materiaal....65
5.9.4 Nazorg / overdracht / onderhoud....66
6 Bijlage A: Te toetsen producten....67
7 Bijlage B: Standaard profiel kabels en leidingen....69

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De gemeenten Amstelveen en Aalsmeer werken sinds 2013 samen in een zogenoemde centrumgemeente constructie. Dit betekent dat de ambtelijke organisatie Amstelveen/Aalsmeer, hierna de Organisatie AA, als adviseur en uitvoerder werkt voor twee zelfstandige gemeentebesturen.

Daar waar in deze LIOR naar 'de gemeente' wordt verwezen, wordt bedoeld de gemeente Amstelveen en /of de gemeente Aalsmeer, tenzij anders vermeld.
Een goed ingerichte openbare ruimte is belangrijk voor de kwaliteit van de leefomgeving in de gemeenten. De leefbaarheid en vitaliteit van de omgeving hangen nauw samen met een openbare ruimte die schoon, heel, veilig én duurzaam is.

De Organisatie AA werkt aan het formuleren en vastleggen van concrete richtlijnen, kwaliteitseisen en procesbeschrijvingen voor projecten en werkzaamheden met betrekking tot onder meer het inrichten en onderhouden van de openbare ruimte in de gemeenten Amstelveen en Aalsmeer.

In de LIOR zijn voor de gemeenten Amstelveen en Aalsmeer de uitgangspunten omschreven voor de inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte. Als (toekomstig) eigenaar van deze ruimte zijn de gemeenten immers aanspreekbaar én aansprakelijk.

De LIOR bevat vanuit het oogpunt van toekomstige beheerbaarheid richtlijnen voor het inrichten van de openbare ruimte voor zover die voortkomen uit onder ander landelijke wet- en regelgeving, regelgeving en beleid van andere overheden, gemeentelijk beleid en regels en algemeen geaccepteerde duurzaamheidsopgaven.
Deze LIOR is bedoeld voor iedereen die openbare ruimte gaat realiseren dan wel werkzaamheden in die openbare ruimte gaat verrichten: dus enerzijds voor ambtelijke opdrachtgevers en anderzijds voor marktpartijen en andere initiatiefnemers (verderop Initiatiefnemers genoemd).
Voor Initiatiefnemers is het een handige leidraad om te zien waar allemaal aan moet worden voldaan bij ingrepen in de openbare ruimte. De projectmanager van de gemeente is de contactpersoon voor de Initiatiefnemer en zorgt vervolgens voor de afstemming met de andere afdelingen en externe partijen.

1.2 Doel LIOR

Het doel van deze leidraad is een standaard (basisniveau) voor de inrichting en voorzieningen in de openbare ruimte vast te leggen. Hierdoor draagt deze leidraad er aan bij dat de openbare ruimte voor de gemeente en de Initiatiefnemer de gewenste kwaliteit en kwantiteit heeft maar ook dat de inrichting en voorzieningen voor de langere termijn goed beheersbaar (technisch en financieel) zijn. De gemeente streeft er vanuit dit beheersmatig oogpunt naar de diversiteit in materialisatie te minimaliseren.

1.3 Actualiseren

Een LIOR is een levend document. Nieuwe ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht kunnen altijd om aanpassing van de LIOR vragen. In deze LIOR zijn dan ook richtlijnen opgenomen hoe op projectniveau met eventuele voorstellen tot aanpassing/afwijking van de gestelde eisen dient te worden omgegaan.

1.4 Actualiseren

Een LIOR is een levend document. Nieuwe ontwikkelingen, voortschrijdend inzicht, aanpassingen in de (landelijke) regelgeving, kunnen aanpassing/afwijking van de LIOR wenselijk of zelfs noodzakelijk maken. Daarom wordt de LIOR periodiek geëvalueerd en indien nodig geactualiseerd.

1.5 Leeswijzer

Als in deze LIOR wordt gesproken over de gemeente, wordt daarmee de projectmanager van de afdeling Stedelijke ontwikkeling van de gemeente bedoeld.
De beleidskaders zijn te vinden in hoofdstuk 2. De initiatiefnemer is verplicht om bij de gemeente na te gaan of de onderliggende stukken van de LIOR nog actueel zijn. Voor de doorlooptijden zie Bijlage 5.

1.6 Wettelijke eisen in de LIOR

Daar waar in de leidraad sprake is van wettelijke eisen en - regels dient daaraan te allen tijde te worden voldaan. Eventuele veranderingen in wettelijke eisen en/of -regels die strijdigheden of onduidelijkheden opleveren ten aanzien van richtlijnen in deze LIOR dienen, in overleg met de gemeente, onverkort te worden opgevolgd. Het voldoen aan de wettelijke eisen en - regels blijft de verantwoordelijkheid van de Initiatiefnemer.
De LIOR dient te worden opgevolgd tenzij een andere, meer innovatieve, oplossing een beter resultaat op kan leveren. Hierover moet altijd overleg met de gemeente plaatsvinden en afwijkingen moeten worden vastgelegd in een geactualiseerde LIOR.

1.7 Afwijken van de LIOR

Slechts in uitzonderlijke gevallen kan, gemotiveerd, van de LIOR worden afgeweken.
Om van de aanbevelingen in de LIOR af te wijken dient vooraf goedkeuring van de gemeente te worden verkregen. Hierbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De aanvrager moet de afwijking goed motiveren.
- De oplossing moet in een hogere kwaliteit en duurzaamheid resulteren.
- De aanvrager moet de beheer technische en financiële consequentie(s) onderbouwen.

Na goedkeuring door de gemeente worden de tekeningen/documenten door beide partijen geparafeerd en opgenomen in een geactualiseerde LIOR.

2 Beleidsuitgangspunten

2.1 Van toepassing zijnde beleidsdocumenten

Het volgende (lokale) beleid is van toepassing op ontwikkeling van de openbare ruimte:

Duurzaamheid

- Aanpak Duurzaamheid Amstelveen, slimme keuzes voor de toekomst
  9 mei 2016
- Duurzaamheidsbeleid Aalsmeer, keuzes voor een ondernemende en duurzame gemeente
  11 november 2016

Ruimtelijke Ordening / Beeldkwaliteit

- Werkwijze Ruimtelijke Ontwikkelingen, planproces, producten en afspraken (Amstelveen en Aalsmeer)
  december 2013
- Beeldkwaliteitsplan Amstelveen, beheerkwaliteit in beeld
  maart 2011
- Beeldkwaliteitsplan Beheer en Onderhoud gemeente Aalsmeer, de onderhoudskwaliteit van de openbare ruimte in beeld
  juli 2015

Natuur-Ecologie

- Gedragscodes Stadswerk : Gedragscode Bestendig Beheer resp. Gedragscode Ruimtelijke ontwikkeling en inrichting

Groen, water en recreatie

- Groen en blauw voor jou, een Aalsmeerse visie op groen, natuur en openluchtrecreatie 2014-2024
- Ruimte voor groen, groenstructuurplan voor Amstelveen 2008-2018
  september 2008
- Beleidskader spelrecreatie gemeente Amstelveen
  april 2016
- Keur AGV (www.agv.nl)
- Keur Rijnland (www.rijnland.net)
- Hondenbeleid (Amstelveen 2012 en Aalsmeer 2014)

Verkeer

- Interne leidraad verkeersvoorzieningen
  mei 2013
- Nota parkeernormen Aalsmeer 2016
  22 september 2016
- Nota parkeernormen Amstelveen 2016
  16 december 2015

Riolering

- Gemeentelijk Rioleringsplan Aalsmeer 2015 – 2020
- Gemeentelijk Rioleringsplan Amstelveen 2015 – 2020
- Rioolaansluitverordening 2015 Amstelveen
- Rioolaansluitverordening gemeente Aalsmeer 2015

Aanbesteding

- Nota inkoop- en aanbestedingsbeleid Gemeenten Amstelveen en Aalsmeer 2014, versie AA

Overige

- Verordening werkzaamheden kabels en leidingen 2015 van de gemeente Amstelveen
- Verordening werkzaamheden kabels en leidingen 2015 van de gemeente Aalsmeer
- Nota Wegen Amstelveen 2017 – 2021
- Nota Wegen Amstelveen 2019 - 2022

Bodem

- Nota Bodembeheer Regio Amstelland-Meerlanden 2012 (i.h.k.v. het Besluit Bodemkwaliteit)

Afval

- Afvalstoffenverordening gemeente Amstelveen 2015
- Afvalstoffenverordening gemeente Aalsmeer 2013

Bovenstaande documenten zijn te vinden op internet of kunnen worden opgevraagd bij de gemeente.

2.2 Gebiedsgerichte aanpak

De gemeenten zijn opgedeeld in een aantal gebiedstypen. Een gebiedstype wordt bepaald door een gelijke karakteristiek, gelijke functionaliteit en een gelijk beheerniveau. Door de gemeente op te delen in verschillende gebiedstypen biedt dit de mogelijkheid om per gebiedstype te differentiëren in beheerkwaliteit. Zie als voorbeeld hiervan het Beeldkwaliteitsplan Amstelveen, maart 2011.

Voor de verschillende gebiedstypen gelden verschillende richtlijnen ten aanzien van de inrichting (kwalitatief en kwantitatief). Nadere informatie hieromtrent, voor zover niet opgenomen in deze LIOR, kan worden verkregen bij de gemeente.

3 Procesmatige voorbereiding

3.1 Toetsing van documenten Initiatiefnemer

Alle in te dienen documenten, zoals b.v. Plannen, Ontwerpen, Contracten (UAV of UAV-gc) en tekeningen, dienen door de gemeente te worden beoordeeld en goedgekeurd. Hiervoor moet minimaal 4 weken in acht worden genomen. Indien de documenten zijn goedgekeurd, wordt het betreffende document geparafeerd door een nader te bepalen ambtenaar of verschillende ambtenaren van de gemeente. In bijlage A vindt u een overzicht van de normaliter te toetsen stukken en de beoordelingstermijn. De bevindingen vanuit de toetsingen zijn voor rekening van de Initiatiefnemer, dan wel maken onderdeel uit van de overeengekomen exploitatiebijdrage. Indien de beoordelingstermijn niet gehaald kan worden, meldt de gemeente dit tijdig en komt met een bijgestelde termijn.

Indien bij een eerste toets blijkt dat de documenten kwalitatief niet getoetst zijn aan de meest actuele versie van deze LIOR, worden deze per direct geretourneerd. Indien de documenten worden afgekeurd, geeft de gemeente aan op welke punten de documenten moeten worden aangepast.

3.2 Aanbesteding

Om de openbare ruimte na realisatie in beheer te kunnen nemen dienen de werkzaamheden aanbesteed te worden conform de actuele gemeentelijke Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeenten Amstelveen en Aalsmeer.

3.3 Begeleiding, planning en gunning

Indien de Initiatiefnemer ervoor kiest de openbare ruimte zelf aan te leggen, moet de Initiatiefnemer in samenspraak met de gemeente een projectdirectie aanstellen. Deze projectdirectie ziet toe op de uitvoering van de contracten voor de aanleg van de openbare ruimte en infrastructurele werken en meldt de voortgang aan de gemeente. De kosten zijn voor rekening van de Initiatiefnemer, voor zover dit niet is geregeld middels het overeengekomen kostenverhaal (anterieure overeenkomst) dan wel onderdeel van de exploitatiebijdrage op basis van een vastgesteld exploitatieplan.

Tijdens de uitvoering van de uitvoeringscontracten worden door de projectdirectie periodiek bouwvergaderingen tussen projectdirectie en de uitvoerende partij van de uitvoeringscontracten georganiseerd, waarvoor een vertegenwoordiging van de gemeente wordt uitgenodigd. Middels bouwverslagen worden afspraken over de voortgang en de uitvoering vastgelegd.

Tot de verplichtingen van de Initiatiefnemer behoort ook het opstellen van plannen voor Kwaliteit (o.a. een keuringsplan), Arbeidsomstandigheden (V&G plan volgens Arbo besluit) en Milieu (grondstromenplan), met het doel dat steeds aan, in het bestek, gestelde eisen en wensen kan worden voldaan. Een kopie van het plan wordt in een vroeg stadium (initiatieffase) aan de gemeente ter goedkeuring ter beschikking gesteld.

In het geval van deelfasen wordt van iedere deelfase van het plangebied bij voltooiing van zowel de bouwrijp fase als de woonrijp fase een overzicht opgesteld van de berekende resultaatsverplichtingen zoals wordt beschreven in de betreffende uitvoeringscontracten (inclusief de wijzigingen) en de werkelijk gerealiseerde resultaatsverplichtingen. Dit overzicht wordt aan de gemeente ter goedkeuring ter beschikking gesteld.

De stukken die de gemeente moet beoordelen dienen minimaal 4 weken van te voren aan de gemeente te worden verstrekt.

De initiatiefnemer coördineert de aanleg van kabels en leidingen van nuts- en telecombedrijven.

Voor aanvang van de uitvoering wordt gezamenlijk door een vertegenwoordiger van de Initiatiefnemer en een vertegenwoordiger van de gemeente een opneming van de bestaande situatie verricht (nulmeting). Van deze opneming wordt door en op kosten van de Initiatiefnemer een rapport opgesteld, voor zover dit niet is geregeld middels het overeengekomen kostenverhaal (anterieure overeenkomst) dan wel onderdeel van de exploitatiebijdrage op basis van een vastgesteld exploitatieplan.

Tot de verantwoordelijkheid van de Initiatiefnemer/de projectdirectie behoort eveneens het zorgdragen voor een zorgvuldige afronding van het project dan wel eventuele deelprojecten zoals beschreven in paragraaf 3.15 en verder van deze LIOR.

3.4 Inhoudelijke - en technische voorbereiding

3.4.1 Fasering (voorbereiding)

Bij het realiseren van de openbare ruimte kan een aantal fasen onderscheiden worden. Onderstaand de fasen met het per fase te leveren product.

Initiatieffase	Grove schetstekening (stedenbouwkundig plan).
Definitiefase	Programma van Eisen.
Ontwerpfase	Schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp.
Voorbereidingsfase	Contract/Bestek en tekeningen.
Realisatiefase	Uitvoering inclusief revisie en overdracht aan de gemeente.

In de initiatieffase en de ontwerpfase dient het ontwerp voorzien te worden van een SSK-raming (Standaard Systematiek voor Kostenramingen) en een beheerlastenraming.

In onderstaande tabel is aangegeven welke informatie in welke fase in het ontwerp dient te staan:

Onderdelen	Schetsontwerp	Voorlopig ontwerp	Definitief ontwerp	Bestekstekening
Kant verharding	•	•	•	•
Bandenlijnen		•	•	•
Horizontale as		•	•	•
Wegmeubilair			•	•
Hoogtemaatvoering		•	•	•
Indicatief materiaalgebruik	•			
Globaal materiaalgebruik		•		
Detail materiaalgebruik		•	•	•
Indicatieve maatvoering	•	•		
Globale maatvoering			•	
Detail maatvoering				•
Globale markering		•	•	•
Detail markering				•
Benamingen		•	•	•
Principe profiel	•	•		
Dwarsprofiel / Detail			•	•
Bebording / Bewegwijzering		•	•	•
Riolering		•	•	•
Riolering maatvoering			•	•
Waterhuishouding (watergangen)	•	•	•	•
Waterhuishouding (elementen)			•	•
Opruimwerkzaamheden				•
Indicatieve groeninrichting	•			
Globale groeninrichting		•	•	
Detail groeninrichting				•
Grondstromenplan	•	•	•	•

3.4.2 Oppervlakteverdeling openbare ruimte

In overleg met de gemeente dient voor een te ontwikkelen gebied bepaald te worden welke norm voor de hoeveelheid oppervlakte groen, hondenuitlaatplaatsen, verharding, spelen, recreatie e.d. gehanteerd dient te worden. Voor de hoeveelheid oppervlaktewater in een plangebied wordt verwezen naar paragraaf 3.7. Voor de parkeernormen wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

3.4.3 Ontwerp

Naar aanleiding van door de gemeente aan te geven uitgangspunten in de bestaande situatie en in overleg te bepalen nieuwe uitgangspunten, moet de maatvoering van het totale plan aan de bestaande situatie worden ingemeten. Dit is inclusief de hoogteligging van waar het plangebied aansluit op de bestaande te handhaven openbare ruimte.

Het ontwerp van het totale plan moet gebaseerd zijn op een na verkende en gecontroleerde ondergrond van de Grootschalige Basiskaart van Nederland (G.B.K.N.).

Tekeningen die digitaal (dxf, dwg of dgn) worden aangeleverd moeten gerelateerd zijn aan het Rijksdriehoeks- (R.D.) coördinatenstelsel en voldoen aan de tekennormen zoals gesteld in de Nederlandse CAD Standaard (NLCS).

3.4.4 Maatvoering

De hoogtematen moeten aangegeven worden in meters ten opzichte van het Amsterdams Nationaal Peil (N.A.P.). De lengte- en breedtemaatvoering moeten worden aangegeven in meters.

3.4.5 Peilen

Vloerpeil

Het toekomstige vloerpeil van woningen is mede afhankelijk van de bestaande woningen in de directe omgeving en mogelijk noodzakelijke klimaatadaptieve maatregelen waarin deze LIOR nog niet voorziet. Het vloerpeil dient in overleg met de gemeente vastgesteld te worden.

De volgende aandachtspunten hebben invloed op het vaststellen van het vloerpeil:

- Het streven naar een gesloten grondbalans.
- Opbolling van het grondwater (zie ook voorwaarden waterkwaliteitsbeheerder).
- Gewenste drooglegging wegdek normaliter tussen 1,30 en 1,50m (hoogteverschil tussen as weg en zomerpeil).

Straatpeil

In principe ligt de as weg 0,20/0,30m beneden afgewerkt vloerpeil en openbaar onverhard terrein gemiddeld op 0,15m boven as weg. Dit is uiteraard afhankelijk van de afstand van gevel tot erfgrens.

Oppervlaktewaterpeil

Het oppervlaktewaterpeil dient –via de gemeente- te worden vastgesteld in overleg en ter goedkeuring van het waterschap (AGV / Rijnland). Onderbemaling is ongewenst.

Bestaande hoogten en peilen

De bestaande maaiveldhoogten en waterpeilen moeten worden aangegeven op een tekening ‘bestaande situatie met hoogtecijfers’. De gemeente zal bestaande hoogtebouten met gecontroleerde hoogten ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.) in de directe omgeving van het plan aangeven. Een hoogtebout is een metalen nagel die in een gebouw of kunstwerk wordt aangebracht. Aan de hand van een hoogtebout kunnen hoogtes van bouwwerken, infrastructuur en waterbeheer ten opzichte van het N.A.P. worden bepaald.

3.5 Nutsvoorzieningen

De Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het verleggen en aanleggen van bestaande en nieuwe kabels en leidingen. De Initiatiefnemer coördineert samen met de Combi Infra Noord-Holland (CINH)-coördinator (zie www.cinh.nl) de aanleg van kabels en leidingen van nutsbedrijven. De gemeente is in ieder geval bij het eerste voorbereidingsoverleg aanwezig.

De kabels en leidingen dienen te worden gelegd volgens het standaardprofiel van de gemeente, of wanneer bebouwing op de erfgrens staat, volgens het profiel volgens bijlage B.

Kabels en leidingen worden niet onder fietspaden gesitueerd en fietspaden worden niet boven kabels en leidingen gepland.

3.6 Bodem en ondergrond

3.6.1 Algemeen

Vrijwel alles wat er in of door de gemeente gebeurt vindt op of in de bodem plaats. Aan- en verkoop van grond, inrichten van de ruimte of het onderhoud daaraan, wonen en of werken hierop/-aan, recreëren, en tot slot als onze laatste rustplaats. Om deze redenen is kennis van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem erg belangrijk. De in de gemeente voor handen zijnde (historische) informatie wordt door de gemeente verzameld en beschikbaar gesteld. Dit verzamelen gebeurt in een bodeminformatiesysteem. Samen met de bodemkwaliteitskaart en nota bodembeheer vormt dit een kader voor het werken in, ontgraven en toepassen van grond. Als er toch nog onvoldoende informatie beschikbaar is dient er mogelijk bodemonderzoek plaats te vinden. De nieuw gegenereerde informatie wordt weer vastgelegd in het bodeminfosysteem en/of de bodemkwaliteitskaart.

In het ontwerp moeten bodemfunctie en bodemkwaliteit op elkaar zijn afgestemd. Voor de openbare ruimte wordt aanbevolen aansluiting te zoeken bij de bodemkwaliteit van het omliggende gebied, te vinden op https://www.bbkamstelland.nl/ .

Bij achterblijvende gebiedskwaliteit geldt als uitgangspunt dat de grond op plaatsen waar intensief beheer met bodembewerking wordt verwacht (groenstroken, ondergrondse infrastructuur) dient te worden gesaneerd naar een kwaliteit zonder beperkingen. Ruimtereservering is wenselijk voor toekomstige ondergrondse infrastructuur (decentrale energielevering; warmtenetten).

Het gebruik van reguliere drainage is ongewenst aangezien dit meestal slechts het probleem tijdelijk oplost. Het ontwerp van de openbare ruimte moet zo plaatsvinden dat drainage niet nodig is.

: drainage via zandbanen hebben de voorkeur.

Verruiming van het (hemel)waterbergend vermogen van de bodem moet worden nagestreefd.

De toegepaste kwaliteit van de grond dient te worden vastgelegd op een digitale tekening (specificatie in overleg met gemeente).

Na oplevering van een gebied moet een perceel beschikbaar blijven om gebiedseigen grond te verzamelen die vrijkomt bij particuliere tuinaanleg. Overwogen kan worden een collectieve aanbesteding van hoveniersdiensten bij toekomstige bewoners te initiëren.

3.6.2 Grondstromenplan

Voor elke fase van ontwikkeling dient een grondstromenplan opgesteld te worden. Hiermee wordt inzichtelijk wanneer, wat, welke kwaliteit en hoeveelheid vrijkomt/nodig is en wat de potentiele kosten hiervan zijn. Daarmee is hergebruik binnen het plangebied wellicht mogelijk. Verder wordt duidelijk of en waar, van buiten het plangebied afkomstige, grond nodig is. Uitgangspunt is een gesloten grondbalans.

3.6.3 Grondbank

De grondbank Amstelveen en Aalsmeer accepteert en coördineert de grondstromen. Grondstromenplannen worden daarom ook altijd met hen gedeeld. Acceptatie van grond kan uitsluitend op basis van de juiste onderzoeken. Vrijkomende grond van werken blijft eigendom van de gemeente en wordt afgehandeld door de gemeente tot aan ‘de laatste rustplaats’. Hiervoor beschikt de gemeente over een gunstige raamcontract, verstrekt ze de afvalstroomnummers almede de transportgeleidebiljetten.

Het betreft de verwerking van grond, klei, veen zand, bagger in:

- Klasse Achtergrond waarde.
- Klasse Wonen.
- Klasse Industrie (onder de interventiewaarde).
- Sterk verontreinigde grond (boven de interventiewaarde).
- Niet vormgegeven bouwstoffen.
- Bagger, verspreidbaar tot niet toepasbaar.

Voor grond en bouwstoffen die niet toepasbaar is, coördineert de grondbank dat deze wordt:

- Gereinigd (nat, biologisch of thermisch)
- Geïmmobiliseerd of
- Gestort

Daarnaast accepteert de grondbank ook groenafval.

Naast acceptatie, coördinatie en registratie van grond levert de grondbank ook diverse andere producten voor alle werken waar de LIOR betrekking op heeft. De grondbank levert o.a.:

- Grond (zand, veen, klei), achtergrondwaarde, wonen en industrie.
- Bomenzand.
- Compostzand.
- Veenmix (veen/zand).
- Dolomiet.
- Ophoog/aanvulzand.

- Zoet zand.
- Lava.
- Champost.
- Compost.

Alle producten voldoen aan de geldende wet en regelgeving en worden gekwalificeerd of gecertificeerd geleverd.
Een actueel overzicht van de prijzen voor bovenstaande producten en diensten is beschikbaar bij de grondbank.

Toepassingen van gemeentelijke leveranties worden doorgaans door de gemeente gemeld bij het bevoegde gezag. Tijdig melden van toepassingen in het kader van het Besluit bodemkwaliteit is een gedeelde verantwoordelijkheid van toepasser en melder.

3.6.4 Eisen en richtlijnen

Landelijke eisen:

- Voor ontgraven van grond: Wet bodembescherming.
- Voor toepassen van grond: Besluit bodemkwaliteit.
- Voor werken in grond: Arbeidsomstandighedenwet.

Voor het toepassen van grond en ter bepaling van de terugsaneerwaarde wordt verwezen naar de Nota Bodembeheer Regio Amstelland-Meerlanden.

Stroomschema's voor bodemonderzoek zijn opgenomen in de provinciale Werkwijzer bodemsanering, te downloaden via de website van de provincie Noord-Holland.

Bodeminformatie voor zowel de gemeente Aalsmeer als Amstelveen is op te vragen via de gemeente.

3.6.5 Hergebruik (secundaire) bouwstoffen en grond

Het Besluit bodemkwaliteit is van toepassing op het (her)gebruik van (secundaire) bouwstoffen en grond. Het toepassen van bouwstoffen en/of grond dient tenminste vijf werkdagen van tevoren te worden gemeld via het Meldpunt bodemkwaliteit.

Vrijkomende, licht verontreinigde, grond is buiten de locatie niet altijd vrij toepasbaar. Bij toepassing binnen de regio dient de kwaliteit van de vrijkomende grond te worden getoetst aan de Nota bodembeheer.

Vrijkomende grond blijft eigendom van de Initiatiefnemer. De gemeente beschikt over een depot waar, in overleg, grond tijdelijk opgeslagen kan worden. Hier zijn voor de Initiatiefnemer kosten aan verbonden. Kleine partijen grond (minder dan 500m³) kunnen het beste worden afgevoerd naar een erkende grondbank (inclusief bodemonderzoeksrapport), bijvoorbeeld de Grondbank Amstelveen (locatie Amstelveen en locatie Aalsmeer). Ook hieraan zijn kosten verbonden.

Van elders aangevoerde grond dient te zijn voorzien van een erkende kwaliteitsverklaring of van een rapport van een uitgevoerde partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit.

3.6.6 Bodemvreemd materiaal en andere vrijkomende verontreinigingen

Andere vrijkomende verontreinigingen zoals funderingsmateriaal e.d. dienen te worden verwerkt, vervoerd en gestort conform de daarvoor geldende regels. Teerhoudend asfalt dient bij een erkende verwerker voor thermische reiniging te worden aangeboden.

Voor verwijdering van asbest op maaiveld is door een daartoe gecertificeerd bedrijf een (sloop)melding nodig, waarbij een asbestinventarisatierapport is vereist. Nadat asbest op maaiveld is verwijderd, is onderzoek naar asbest in de bodem noodzakelijk. Het resultaat van dit onderzoek dient aan de gemeente ter goedkeuring te worden aangeboden.

Voor werkzaamheden op of in de bodem is het college van Burgemeester en Wethouders van de desbetreffende gemeente het bevoegd gezag. Voor werkzaamheden in oppervlaktewater en waterbodem is de waterkwaliteitsbeheerder; het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (Waternet) /- Rijnland het bevoegd gezag.

3.6.7 Bouw- en woonrijp maken

Bij het bouw- en woonrijp maken, moeten de volgende eisen in acht worden genomen:

- Voordat op het terrein met bouwrijp maken wordt begonnen, worden de bodemsaneringswerken uitgevoerd, zoals staan vermeld in het door de omgevingsdienst goedgekeurde saneringsplan.
- Ter plaatse van uit te voeren ophogingswerken worden alle aanwezige gewas, beplanting, obstakels, puin, afval en andere verontreinigingen opgeruimd en afgevoerd, voordat met de ophogingswerken wordt begonnen. Voor zover gewas en beplanting wordt versnipperd met maximale afmetingen van 0,03 m mogen de vrijkomende snippers op daarvoor door de toezichthouder geschikt geachte plaatsen onder de ophoging worden verwerkt.
- De gedeelten van het bouwterrein, die aan de gemeente worden overgedragen, moeten integraal worden opgehoogd met zand tot het peil van de onderkant verharding, onderkant teelaardeafdekking of bovenkant maaiveld in kruipruimten.
- De ophogingen worden op zodanige wijze uitgevoerd dat, na aanleg van de definitieve verhardingen en van het riool, in de er op volgende 30 jaar geen restzettingen ontstaan die groter zijn dan 0,15 m.
- Voor ophoging ter plaatse van aan de gemeente over te dragen gebieden wordt gebruik gemaakt van zand dat voldoet aan de eisen die in de Standaard RAW Bepalingen worden gesteld aan zand voor zandbed. Bovendien mag het ontziltingsniveau niet uitkomen boven het door de waterkwaliteitsbeheerder aangegeven niveau.

3.7 Waterhuishouding

3.7.1 Algemeen

Het oppervlaktewater wordt beheerd door waterschappen. De gemeente Amstelveen ligt in het beheergebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) met Waternet en het Hoogheemraadschap van Rijnland als uitvoeringsdiensten. De gemeente Aalsmeer ligt in het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland en het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV).

Deze instanties beheren waterkeringen, zorgen voor voldoende water (het juiste oppervlaktewaterpeil) en dragen zorg voor een goede kwaliteit van het oppervlaktewater.

Omdat oppervlaktewater in beheer is bij de waterschappen en/of de gemeente dient bij het inrichten van watergangen te worden voldaan aan de eisen van het waterschap en/of de gemeente.

De zorg voor de inzameling en de afvoer van afvalwater, overtollig hemelwater en overtollig grondwater in de olpenbare ruimte is een taak van de gemeente.

Private partijen zijn zelf verantwoordelijk voor de afvoer van overtollig hemelwater en grondwater. Grondwaterbeheer (voorkomen van nadelige gevolgen van te veel of te weinig) is een taak van de gemeente.

In het beheergebied van AGV is het uitgangspunt dat al het water in beheer wordt overgedragen aan het waterschap. In het Handboek Onderhoud Oppervlakte water, versie 5 maart 2018 zijn de uitgangspunten voor aanleg en onderhoud van het water vastgelegd. De gemeente hanteert de uitgangspunten uit het handboek voor haar taken ook voor beheergebied van Rijnland. In de planvorming dient de planadviseur van Waternet of Rijnland betrokken te worden bij de planvorming.

3.7.2 Watertoets

Het waterschap dient gedurende het proces per fase te worden geïnformeerd. Het is de bedoeling dat hun inhoudelijke opmerkingen in de volgende fase worden verwerkt of dat gemotiveerd wordt afgeweken. Op deze wijze worden de waterbelangen van waterveiligheid, -kwaliteit en –kwantiteit het best bediend.

Het waterschap toetst de plannen/ontwerpen aan zijn waterbeheerplannen, leggers en de Keur. Deze documenten zijn te vinden op de websites van het waterschap.

Volgens de spelregels van de watertoets moet bij planvorming omtrent regionale waterkeringen rekening worden gehouden met de randvoorwaarden die vanuit de veiligheid worden gesteld.

Afhankelijk van de aard en omvang van de werken kunnen de volgende procedures/regels van toepassing zijn:

- Meldingen Besluit bodemkwaliteit (ter goedkeuring aan het waterschap).
- Waterhuishoudplan (ter goedkeuring aan het waterschap).
- Keurvergunning c.q. ontheffing (ter goedkeuring aan waterschap).
- Riolering- en drainageplan (ter goedkeuring aan gemeente en het waterschap)
- Waterwet (ter goedkeuring aan het waterschap).
- Peilbesluit (door het waterschap te nemen).
- Wet bodembescherming (voor landbodem (ter goedkeuring aan de provincie Noord-Holland)).
- Waterwet (voor waterbodem).

3.7.3 Waterkwantiteit en waterkwaliteit

Het inrichtingsplan en uitvoeringscontract (bestek en tekeningen of UAV-gc contract) dienen in nauw overleg met de gemeente en het waterschap te worden gemaakt. Hierbij dient zoveel mogelijk te worden voldaan aan het waterbeheerplan en beleid van het waterschap. Hierin is het ambitieniveau voor het stedelijk gebied vastgesteld en dit dient in overleg uitgewerkt te worden. Aandachtspunten hierbij zijn:

Waterkwantiteit

Voldoende (percentage) wateroppervlak ten opzichte van het verhard oppervlak in het plan. Voor de huidige eis van de waterschappen wordt verwezen naar het desbetreffende waterschap.

De Landelijke trend is dat er een steeds hoger percentage wateroppervlak wordt verlangd. Een en ander houdt in dat het inrichtingsplan in een vroeg stadium qua wateroppervlak versus verharding voor akkoord aan het waterschap dient te worden voorgelegd. Het benodigde percentage water moet door middel van berekeningen worden aangetoond, hierbij rekening houdend met de uitgangspunten van het Waterbeleid 21^{e} eeuw. Voor wat betreft het benodigde percentage wordt verwezen naar het beleid van AGV en Rijnland.

In overleg met het waterschap en gemeente dient de vereiste breedte en diepte van de watergangen te worden vastgesteld. Knelpunten die door de ontwikkeling elders in het watersysteem worden veroorzaakt dienen op kosten van de Initiatiefnemer in overleg met het waterschap en gemeente te worden opgelost.

Waterkwaliteit

Voor waterkwaliteit gelden de volgende uitgangspunten:

- Richtlijnen afkoppeling verhard (weg en dak)oppervlak. Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht hanteert “de beslisboom afkoppelen verhard oppervlak WRW”. De gemeente eist afkoppeling (volledig gescheiden rioolstelsel).
- Vasthouden van schoon water binnen het plangebied.
- Het aanleggen van natuur vriendelijke oevers wordt meegenomen in het stedebouwkundig ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte. De inrichting van de oevers is afhankelijk van de beschikbare ruimte, grondslag.
- Er bestaan twee basis varianten “natuur vriendelijke oevers”, zie paragraaf 5.5.2. In overleg met gemeente en waterbeheerder dient vastgesteld te worden welke variant wordt uitgevoerd.
- Aanleg van benodigde visplekken (verdiepte plekken in het water).
- Doorstroming van water garanderen.

3.7.4 Beheer en onderhoud watergangen

In verband met het toekomstige beheer en onderhoud van watergangen dient rekening te worden gehouden met eisen van het betreffende waterschap en gemeente. Hierbij moet ten minste rekening worden gehouden met:

- Bij het inrichten van watergangen en onderhoudspaden voldoen aan de eisen van het waterschap en/of de gemeente.
- Geen opgaand groen langs oevers (geen bladafval).
- Afvoeren oevermaaisel.
- De aanlegdiepte ligt 0,20m onder de leggermaat van het waterschap.

3.7.5 Voorwaarden dempen/graven watergangen, sloten en greppels

- Voordat water wordt gedempt dient eerst het te dempen water te worden gecompenseerd conform de eisen van het waterschap.
- Voordat verhard oppervlak wordt aangelegd dient eerst de compensatie oppervlaktewater te worden gerealiseerd conform de eisen van het waterschap.

3.8 Overdracht en nazorg

3.8.1 Algemeen

De Initiatiefnemer draagt de openbare ruimte van het project na gereedkomen over aan de gemeente. De procedure van het overdragen van gereed werk is als volgt:

Als eerste wordt het werk door de aannemer opgeleverd aan de Initiatiefnemer. Hiervoor worden twee controlemomenten ingesteld (de 1e opneming en de 2e opneming). Na de 1e opneming gaat de onderhoudstermijn in van de aannemer van de Initiatiefnemer.

De onderhoudstermijn is minimaal drie maanden (voor asfalt is dit zes maanden).

Binnen vier weken na de 1e opneming levert de Initiatiefnemer de revisiegegevens aan de gemeente aan van het opgeleverde werk.

De gemeente zal binnen vier weken de revisie controleren. Eventuele aanpassingen moeten door de Initiatiefnemer, voor het aflopen van de onderhoudstermijn, uitgevoerd worden.

De Initiatiefnemer dient uiterlijk één week voor het verlopen van de onderhoudstermijn de aangepaste revisiegegevens bij de gemeente in te dienen.

Na goedkeuring van de revisie neemt de gemeente, na aflopen van de onderhoudstermijn, het beheer en onderhoud over.

Het straatvegen en ophalen van het huisvuil zal door de gemeente worden verzorgd nadat de eerste woningen zijn opgeleverd.

Er is geen sprake van deeloplevering, tenzij het een groot plangebied is met logische grenzen voor deelplannen. Dit dient vooraf met de gemeente afgestemd te worden. In dat geval wordt het gebied, nadat alle (deel)opleveringen hebben plaatsgevonden, overgedragen aan de gemeente. Vanaf dat moment is de gemeente volledig verantwoordelijk. Nadat de wegen openbaar toegankelijk zijn is de gemeente als wegbeheerder verantwoordelijk. Klachten en meldingen over de openbare ruimte die nog niet is overgedragen, moeten dan ook door de Initiatiefnemer worden afgehandeld. Dit geldt ook voor gladheidsbestrijding.

3.8.2 WION

De Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION), ook wel de grondroerdersregeling genoemd, stelt dat de gemeente voor de kabels en leidingen van de openbare verlichting en de riolering bij inbedrijfstelling al juridisch verantwoordelijk is.

Van alle ondergrondse infrastructuur die aan de gemeente wordt overgedragen, dient ,voordat deze wordt opgeleverd, de revisie te zijn goedgekeurd door de gemeente.

3.8.3 Ontwikkeling in bestaande openbare ruimte

Indien een ontwikkeling plaatsvindt in bestaande openbare ruimte (bijvoorbeeld een rijbaan, trottoir of iets dergelijks) moet van die openbare ruimte het bestaande areaal inzichtelijk worden gemaakt met een vooropname.

Er dient een overzichtstekening (1:200) te worden gemaakt met duidelijk de bestaande te handhaven openbare ruimte en de te ontwikkelen openbare ruimte. Deze tekening moet zowel analoog als digitaal (als pdf en DWG of DGN) worden ingediend bij de gemeente. Ook moet er een overzichtslijst in Excel worden bijgevoegd met de hoeveelheden per lijn/object.

3.8.4 Vooropname

Bij de vooropname van het openbaar gebied is in ieder geval een vertegenwoordiging aanwezig van:

- De Initiatiefnemer.
- De projectdirectie.
- De aannemer.
- De gemeente.
- Bij een vooropname van waterpartijen, evt. voorzieningen (gemalen / stuwen) en oevers is ook een vertegenwoordiging van het waterschap vereist.

3.8.4.1 Verlichting

De vooropname van de verlichtingsinstallatie vindt apart van de vooropname van de openbare ruimte plaats.

3.8.4.2 Kunstwerken

Indien er nieuwe bruggen in het gebied moeten worden overgedragen aan de gemeente, zal dit via een aparte procedure worden gedaan. De oplevering van bruggen is situatie gebonden. Het kan zijn dat bruggen eerst van aannemer naar Initiatiefnemer worden opgeleverd waarna, nadat er geen sprake meer is van bouwverkeer, de brug opgeleverd wordt aan de gemeente en dus ook overgedragen. Als een brug aangelegd is dient er een nulinspectie te worden uitgevoerd. Eventuele gebreken dienen door de Initiatiefnemer, voor overdracht, te zijn hersteld. Deze inspectie wordt door de gemeente, op kosten van de Initiatiefnemer, uitgevoerd.
Het tijdstip van vooropneming wordt conform het bepaalde in de UAV 2012 tijdig aan de partijen medegedeeld. Bij de vooropname wordt door de projectdirectie proces verbaal opgemaakt. Een kopie moet verzonden worden aan alle belanghebbenden.

3.8.4.3 Riolering

De inspectie van rioleringen dient maximaal twee weken voor de oplevering van de totale werken te zijn uitgevoerd. De resultaten worden maximaal drie werkdagen voor de oplevering aan de gemeente ter controle aangeboden.

Werkzaamheden die de aannemer na vooropname volgens het bestek nog dient te verrichten dienen maximaal 4 weken na de opname uitgevoerd te zijn. Indien de werken bij de eerste oplevering voldoende goedgekeurd zijn, dan start de onderhoudstermijn van de werken. Voor alle werken geldt een onderhoudstermijn van 3 maanden. Voor groenvoorzieningen is dit maximaal 18 maanden afhankelijk van het moment van opleveren. Het onderhoud is in ieder geval één groeiseizoen.

3.8.5 (Deel)oplevering

Uitgangspunt voor de gemeente is dat er voor de nieuwe bewoners een logische situatie en communicatie ontstaat. Wanneer woningen zijn opgeleverd, wordt de gemeente verantwoordelijk voor het openbaar gebied en dient de gemeente ook de afvalinzameling, gladheidbestrijding e.d. uit te voeren. Voor onvolkomenheden aan de bestrating, groen, riolering, verlichting e.d. zal de bewoner de gemeente benaderen en de gemeente zal de klachten afhandelen.

De volgende zaken kunnen in deeloplevering worden overgedragen van Initiatiefnemer naar gemeente.

3.8.5.1 Verharding en riolering

De verharding en riolering kunnen worden opgeleverd en overgedragen als deeloplevering wanneer er geen bouwverkeer meer over heen gaat. Het openbaar gebied dient fysiek voor bouwverkeer te worden afgesloten in samenspraak tussen gemeente en Initiatiefnemer en in overleg met de bouwers. De projectdirectie ziet op het bouwverkeer toe en stelt bij schade ten gevolge van bouwverkeer de veroorzaker aansprakelijk.

Vrij verval riolering kan worden overgedragen als duidelijk is dat er –onder andere naar aanleiding van video inspectie van de riolering- geen gebreken zijn geconstateerd. Persleidingen kunnen worden overgedragen als door middel van een afpersing aangetoond is dat er geen gebreken zijn. Elektro/mechanische installaties kunnen worden overgedragen als door metingen en visuele inspecties gebreken uitgesloten zijn.

De eerste oplevering vindt plaats in het bijzijn van de aannemer, de gemeente en Initiatiefnemer. Hierna gaat de onderhoudstermijn van de aannemer van drie maanden in, waarin de aannemer aan haar bestekverplichtingen moet voldoen en waarin gebreken, voortkomend uit de eerste oplevering, worden hersteld. Na de onderhoudstermijn vindt in dezelfde samenstelling een tweede oplevering plaats. Bij akkoord van de gemeente vindt dan de overdracht van de verharding en de riolering plaats. Opleveringen dienen te worden vastgelegd in een proces verbaal van oplevering en de overdracht vindt plaats zoals in het overdrachtsprotocol van de gemeente aangegeven, dit is inclusief revisie.

3.8.5.2 Groenvoorzieningen

Het groen wordt, tenzij anders overeengekomen, gelijktijdig met de eerste oplevering van de verharding en riolering opgeleverd en kan zodoende als deeloplevering worden opgeleverd. Dit geldt in ieder geval voor de boomkransen, grondverbetering in de verharding en het aanbrengen bomengrond. Overdracht wordt volgens bovenstaande procedure geregeld.

Bij het nog ontbreken van bomen en struiken in verband met het plantseizoen dienen nadere afspraken te worden gemaakt. De onderhoudsperiode voor groenvoorzieningen bedraagt in ieder geval één groeiseizoen tot maximaal 18 maanden na eerste oplevering. De kosten van inboet zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

3.8.5.3 Openbare verlichting

Voor de verlichting geldt dat er sprake is van één installatie voor het gehele (deel)plan of meerdere deelplannen. Overdracht van de installatie aan de gemeente vindt plaats na het gereedkomen van de installatie waarbij de correcte werking van de installatie is aangetoond en revisietekeningen en meetrapporten aan de wegbeheerder zijn overhandigd. De overdracht vindt bij de tweede oplevering plaats en wordt vastgelegd in een proces verbaal.

Na deeloplevering van een deelplan zal de gemeente de klachten aan de verlichting behandelen. Klachten als kapotte lampen worden door en op kosten van de gemeente afgedaan. Het eerste jaar is de garantietermijn van de installateur/aannemer van toepassing. Storingen aan de infrastructuur worden gedurende dat jaar door de gemeente opgenomen en doorgegeven aan de aannemer c.q. installateur en Initiatiefnemer. De gemeente is veiligheidsverantwoordelijke voor de infrastructuur, ook voordat de overdracht heeft plaatsgevonden en zal aan de aannemer c.q. installateur opdracht geven de storingen te verhelpen. Deze kosten komen niet voor rekening van de gemeente maar worden verhaald op de veroorzaker.

De revisie van de verlichting dient maximaal twee weken na aanleg ingediend te worden.

3.8.5.4 Bruggen en waterpartijen

Bij bruggen geldt geen deeloplevering maar wordt in een keer opgeleverd.

Over de oplevering en overdracht van waterpartijen en bijbehorende watervoorzieningen als duikers, stuwen e.d. dienen afspraken te zijn gemaakt met het waterschap, Initiatiefnemer en gemeente.

3.8.6 Overdracht

De Initiatiefnemer dient, indien van toepassing, een overdrachtstekening, in kleur, te maken van het openbaar gebied (digitaal in dwg of dgn-formaat) dit ter goedkeuring van de gemeente. Deze tekening moet tevens als pdf worden ingediend.

Aan het einde van de onderhoudstermijn worden de werken opnieuw opgeleverd en uiteindelijk overgedragen in aanwezigheid van de bovengenoemde partijen, niet eerder dan dat de revisiegegevens zijn verstrekt.

De overdracht wordt vastgelegd in een ‘proces verbaal van overdracht’.

De Initiatiefnemer dient 3 weken na eerste oplevering de verwerkte hoeveelheden voor het proces verbaal van overdracht aan te leveren bij de gemeente. De gedetailleerde manier van aanlevering van de hoeveelheden is aangegeven in de ‘opzet areaal uitbreiding’ (op te vragen bij de gemeente).

Overdracht van de verlichtingsinstallatie aan de gemeente vindt plaats na het gereedkomen van de installatie waarbij de correcte werking van de installatie is aangetoond en revisietekeningen en meetrapporten aan de wegbeheerder zijn overhandigd en goedgekeurd.

De overdracht zal bestaan uit een eerste en tweede oplevering.

Van de overdracht wordt door de Initiatiefnemer een proces-verbaal opgemaakt.

Tot het moment van overdracht blijft de Initiatiefnemer verantwoordelijk voor het correct functioneren en veiligheid van de installatie.

De openbare ruimte en de infrastructurele werken worden, met uitzondering van de terreinen van nutsvoorzieningen, aan de gemeente in onderhoud overgedragen nadat alle werkzaamheden inclusief onderhoudsperiode zijn verricht. De gemeente is vanaf dat moment verantwoordelijk voor het onderhoud. Bij de overdracht kan er sprake zijn van watergangen die in beheer en onderhoud of in eigendom van het waterschap komen. Hierop dient te worden geanticipeerd.

3.8.7 Revisie

3.8.7.1 Algemeen

Voor een revisietekening gelden de volgende vereisten:

- Aanlevering digitaal en in drievoud op papier. Het te gebruiken digitale formaat voor tekeningen is DWG of DGN.
- De digitale tekeningen moeten opgezet zijn conform de NLCS en in Rijks Driehoek coördinaat staan.
- De locatie van de objecten moet op basis van een nameting verwerkt worden (afwijking max. 10 cm.).
- Van alle toegepaste objecten (van alle vakgebieden) moeten gespecificeerde lijsten met materiaal en hoeveelheden geleverd worden. Digitaal in een Excel bestand.
- Er dienen straatnamen met huisnummers, een legenda, situatie, noordpijl en een bladindeling op de tekeningen te staan.
- Tekeningen in de volgende schalen: 1:100, 1:200 en 1:500.
- Details en profielen in de volgende schalen: 1:10, 1:20 en 1:50
- Situatietekening in 1:1000 of 1:2000
- Alle tekeningen staan in één modelspace met verschillende lay-outs. De namen van de lay-outs komen overeen met de tekeningnummers. De bestaande omgeving moet in één laag (B-Topo) als XREF in de tekening verwerkt zijn.
- Naast de revisietekeningen dienen ook de productcertificaten/bewijs van oorsprong van aangebrachte materialen overhandigd te worden.

Hiernaast moeten revisietekeningen per discipline aan de volgende aanvullende eisen voldoen.

3.8.7.2 Verharding

De verharding en fundering dienen te worden aangegeven (oppervlakte, materiaal en dikte) in wegvakken. Deze wegvakken dienen als gesloten vlakken te worden getekend. De wegvakken dienen vooraf door de gemeente te worden vastgesteld op basis van de bestekstekening. Wijzigingen op het bestek dienen te worden verwerkt in de revisie.

Ten behoeve van de fundering dienen er voldoende dwarsprofielen aanwezig te zijn.

3.8.7.3 Wegbebakening

Een revisietekening moet de volgende gegevens bevatten:

- Plaats en soort van de wegbebakening.
- Technische gegevens.
- Leveranciers en type(n).

3.8.7.4 Groenvoorzieningen

Bij de overdracht van de gegevens voor groen dient een kaart met groenvakken te worden aangeleverd. De groenvakken dienen als gesloten vakken te worden getekend. Op tekening dient het planttype en eventuele bodemverbetering te worden aangegeven (soort en afmeting). De plantvakken dienen vooraf door de gemeente te worden vastgesteld op basis van de bestekstekening. Wijzigingen op het bestek dienen te worden verwerkt in de revisie.

Tevens dient een Excel bestand te worden aangeleverd met daarin het plantvak, plantcategorie (volgens de lijst van de gemeente), plantsoort en afmeting, stuks en m2 en hellingspercentage van de ondergrond (talud).

3.8.7.5 Openbare verlichting

De revisie dient minimaal de volgende gegevens te bevatten:

- Duidelijke maatvoering met betrekking tot ligging van kabels en kabelmoffen, veiligheidsaardingen, plaats kasten en masten en overzicht toegepaste materialen.
- Kasttekening en installatieschema, belasting afgaande kabels.
- Meetrapporten moeten alle relevante gegevens met betrekking tot de in de installatie aangebrachte veiligheidsaardingen, isolatieweerstanden en stromen bevatten. De veiligheidsaardingen dienen een uniek nummer te hebben dat verwijst naar het bijbehorende meetrapport. Tevens kan aanvullend een lichtmeting met bijbehorend rapport worden gevraagd.
- Overdracht van installatie aan de gemeente vindt plaats na het gereedkomen van de installatie waarbij de correcte werking van de installatie is aangetoond en revisietekeningen en meetrapporten en overige bescheiden aan de wegbeheerder (de gemeente en ingeval provincie via de gemeente) zijn overhandigd. De overdracht zal bestaan uit een eerste en tweede oplevering.
- Van de overdracht wordt een proces-verbaal opgemaakt.
- Indien er voor de aanleg van de installatie door derden vergunningen zijn afgegeven aan de aannemer dienen deze bij de overdracht overhandigd te worden.

3.8.7.6 Riolering

De revisie dient minimaal de volgende gegevens te bevatten:

- Locatiegegevens van inspectie-, pomp- en drainageputten, inlaten, ontstoppingsstukken, kolken en huisaansluitingen.
- Hoogtegegevens van putbodems, binnenkant onderkant buis en putdeksels.
- Materiaal en inwendige afmetingen van inspectieputten.
- Materiaal en diameter van riolering en drainage, incl. stroomrichting.
- Ligging uitleggers van inlaten en inspectieputten naar drainageputten, kolken en huisaansluitingen.
- IT drainstelsel op basis van rioolgegevens.
- Drempelbreedte en hoogte van overstortputten (t.o.v. NAP).
- Video-inspectie, inclusief reiniging van het stelsel en straat- en trottoirkolken, volgens NEN 3399, waarbij alle buizen met een diameter groter of gelijk aan 250mm zijn geïnspecteerd. Het inspectierapport bestaat uit: een rapportagemap, videobanden, digitale foto's en een digitaal bestand in SUF-RIB formaat (Standaard Uitwisseling Formaat Riool Inspectie Bestanden). Deze gegevens mogen maximaal drie maanden voor datum van de overdracht gemaakt zijn.
- Ingevulde tabel met gegevens van de putten. De putnummers dienen vooraf door de gemeente te worden vastgesteld op basis van de bestekstekening. Wijzigingen op het bestek dienen te worden aangegeven bij de gemeente.
- Ingevulde tabel met gegevens van de strengen.

3.8.7.7 Gemalen

De revisie dient minimaal de volgende gegevens te bevatten:

- Tekening met situering van de regelkast(en), kabels en leidingen.
- E-schema's.
- Bouwkundige tekeningen.
- Werktuigbouwkundige tekeningen.
- Onderdeellijsten.
- Overige technische gegevens.
- Hydraulische berekeningen, incl. debiet opvoerhoogte-kromme.
- Tekeningen en bedrijfsvoorschriften.
- Keur merk op NEN 3140.
- Garantieverklaringen van pompen, installaties en bekledingen.

3.8.7.8 Fonteinen

De revisie dient minimaal de volgende gegevens te bevatten:

- Tekening met situering van de regelkast(en), kabels en leidingen.
- E-schema's.
- Bouwkundige tekeningen.
- Werktuigbouwkundige tekeningen.
- Onderdeellijsten.
- Overige technische gegevens.
- Hydraulische berekeningen, incl. debiet opvoerhoogte-kromme.
- Tekeningen en bedrijfsvoorschriften.
- Keur merk op NEN 3140.
- Garantieverklaringen van pompen, installaties en bekledingen.

3.8.7.9 Speeltoestellen

De revisie dient minimaal de volgende gegevens te bevatten:

- De plaats van de speeltoestellen en valdempende ondergrond.
- Technische gegevens.
- Leveranciers en type(n).

3.8.7.10 Straatmeubilair en ondergrondse afvalcontainers

De revisie dient minimaal de volgende gegevens te bevatten:

- De plaats van het straatmeubilair.
- Technische gegevens.
- Leveranciers en type(n).

3.8.7.11 Civiele kunstwerken

De revisie dient minimaal de volgende gegevens te bevatten:

- De plaats van de civiele kunstwerken.
- Er moet een duidelijk onderscheid in documenten zijn tussen vaste, beweegbare kunstwerken (lees bruggen) en overige kunstwerken zoals geluidsschermen, tunnels, duikers, beschoeiingen en damwanden.
- Grondonderzoek- en sonderingresultaten.
- Garantieverklaringen en certificaten conform RAW bepalingen en het Besluit Bodemkwaliteit.
- Constructietekeningen, buigstaten en berekeningen.
- Toelichtingen t.b.v. onderhoud zowel voor het constructieve als voor het elektrotechnische deel.

3.8.7.12 Bodem

De Initiatiefnemer dient er voor zorg te dragen dat alle informatie betreffende de bodem, de bodemkwaliteit en eventuele ondergrondse voorzieningen, bij voorkeur digitaal, voorafgaand aan de overdracht van de openbare ruimte, aan de gemeente wordt overgedragen.

3.8.7.13 Water

Voor de overdracht van waterpartijen wordt verwezen naar de eisen van het desbetreffende waterschap (AGV of Rijnland).

3.8.8 Kwaliteit c.q. keuringsplan

Tot de verplichtingen van de Initiatiefnemer behoort het opstellen van een kwaliteit- c.q. keuringsplan. De volgens dit plan verzamelde gegevens over de werken worden, na het overdragen van de werken aan de gemeente, aan de gemeente ter beschikking gesteld. In het plan staan onder meer vermeld de leveranciers van materialen, bewijzen van oorsprong, attesten en certificaten van materialen, samenstellingsanalyses en uitloogonderzoeken enz.

3.8.9 Garantie/afkoop onderhoud elementenverharding eerste 5 jaar

Voor het eind van de onderhoudstermijn koopt de Initiatiefnemer het onderhoud van de openbare verharding na de onderhoudstermijn af voor een bedrag incl. BTW. waarmee herbestraat kan worden. In het geval van draagkrachtige ondergrond (polderland) bedraagt het percentage 50 % van het areaal. Voor het bovenland dient een percentage van 100% te worden aangehouden. Dit bedrag wordt door de gemeente besteed aan het herbestraten van de elementenverharding van de eerste 5 jaar na overdracht. Dit geldt ook voor deelopleveringen. Gestelde zekerheden (bankgarantie e.d.) zullen na het verstrijken van de onderhoudstermijn worden geretourneerd.

4 Overige zaken

Initiatiefnemer heeft naast randvoorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte tevens te maken met een aantal andere zaken. Hieronder een opsomming van de zaken waar initiatiefnemer verantwoordelijk voor is bij het werken in de openbare ruimte.

4.1 Vergunningen

4.1.1 Algemeen

In onderstaande paragrafen is een opsomming gegeven van de meest voorkomende vergunningen. De Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de volledigheid van de aan te vragen vergunningen.

4.1.2 Vergunningen (meldingen/besluiten/toetsingen) die door de gemeente worden afgegeven of bij de gemeente moeten worden ingediend

- Omgevingsvergunning, met één of meerdere onderliggende activiteiten:
  - Sloop.
  - Aanleg.
  - Bouw.
  - Inrit/Uitweg.
  - Object.
  - Milieu.
  - Kap.
- Vergunning werkterrein; Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente.
- (Basis)rioleringsplan (ter goedkeuring aan gemeente en waterschap).
- Meldingen Besluit bodemkwaliteit.
- Verkeersbesluiten voor tijdelijke verkeerssituaties op openbare wegen die niet in beheer zijn bij Rijk, provincie of waterschap. Rijk, provincie en waterschap nemen verkeersbesluiten voor wegen die bij hen in beheer zijn.
- Wet bodembescherming beschikking saneringsplan of Melding Besluit Uniforme Sanering (BUS) (Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied / zie ook provincie).
- Toetsing saneringsplannen (provincie of gemeente afhankelijk van de omvang en hoedanigheid /Zie ook provincie).
- Vergunning of melding Wet Milieubeheer (gemeente of provincie).

Meer informatie over gemeentelijke vergunningen kan worden verkregen door een vooroverleg te arrangeren met het team Omgevingsvergunningen van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling. Dit kan voor beide gemeenten via het digitaal loket op de website van de gemeente.

4.1.3 Vergunningen (of meldingen) die door de provincie Noord-Holland worden afgegeven of bij de provincie moeten worden ingediend

- Ontgrondingenvergunning (provincie Noord-Holland).
- Melding of beschikking Wet bodembescherming (provincie Noord-Holland).
- Vergunning of melding Wet Milieubeheer (gemeente of provincie Noord-Holland).
- Verkeersbesluiten voor verkeersmaatregelen op wegen in beheer bij de provincie.

4.1.4 Vergunningen (of meldingen) die door het waterschap worden afgegeven of bij het waterschap moeten worden ingediend

- Waterhuishoudingplan (ter goedkeuring aan het waterschap).
- Keurvergunning c.q. -ontheffing (ter goedkeuring aan het waterschap).
- (Basis)rioleringsplan (ter goedkeuring aan gemeente en waterschap).
- WVO vergunning/melding (ter goedkeuring aan het waterschap).
- Verkeersbesluiten voor verkeersmaatregelen op wegen in beheer bij het waterschap.
- Meldingen Besluit bodemkwaliteit (dempen in oppervlaktewater of waterbodem; aanvraag bij waterschap).
- Watervergunning (aanvraag bij waterschap).

4.2 Verkeersmaatregelen

Voor bijkomende werkzaamheden, ook buiten het plangebied, aan bestaande openbare wegen, dienen bij het werk bebording en bebakening te worden aangebracht, conform Standaard bepalingen/publicaties uitgegeven door het C.R.O.W (96b). Toestemming voor wegwerkzaamheden op openbare wegen dient minimaal 4 weken van tevoren te worden aangevraagd bij de gemeente waarbij tevens op een overzichtstekening een omleidingsroute met bijbehorende bebording wordt ingediend. De werkzaamheden mogen pas starten na schriftelijke goedkeuring van de gemeente.
De aanvraag en schriftelijke goedkeuring dient op het werk aanwezig te zijn.
Bij werkzaamheden waarbij de provincie of Rijk direct of indirect betrokken zijn, dient rekening te worden gehouden met de hiervoor gebruikelijke aanvragen en termijnen.
Het bouwverkeer dient zo min mogelijk hinder te veroorzaken voor omwonenden. De route voor het bouwverkeer dient in overleg met gemeente en –via de gemeente- met de politie te worden aangegeven en vastgesteld. De leveranciers dienen vooraf op de hoogte te worden gebracht van de route voor het bouwverkeer. Bij nalatigheid zal de gemeente op kosten van de aannemer maatregelen treffen.

De bereikbaarheid van het werk voor hulpdiensten moet zijn gewaarborgd.

4.3 Nood- en hulpdiensten

Bij brand of andere calamiteiten dient de bereikbaarheid geborgd te zijn, dit gebeurt -via de gemeente- in overleg met brandweer, politie en ambulancedienst.

4.4 Politie Keurmerk Veilig Wonen

De buitenruimte met daarbij behorende voorzieningen moet voldoen aan het ‘Politie Keurmerk Veilig wonen’. Het keurmerk stelt veiligheidseisen, op planologisch en stedenbouwkundig niveau, aan de openbare ruimte, kavels, complex en aan de woning zelf. Denk aan eisen rond verlichting in een wijk of eisen aan de groenvoorziening en parkeerplaatsen. Maar ook goede sloten op de deuren en ramen van gebouwen vallen onder dit keurmerk. Het hele pakket aan maatregelen zorgt uiteindelijk voor een veilige buurt, een veilig complex en goed beveiligde individuele woningen. Daarbij zijn organisatorische maatregelen erg belangrijk, zoals het onderhoud van en het juist omgaan met de aangebrachte voorzieningen.
Voor deze leidraad is vooral de detaillering van de woonomgeving aan de orde.

Het ontwerp dient als concept inrichtingsplan in een vroeg stadium (bij initiatieffase) te worden voorgelegd aan een certificeringinstelling zoals er zijn:

- Centrum voor Beveiliging en Veiligheid (CB&V).
- SKW Certificatie BV.
- LPCB Nederland.
- NCP Certification.

4.5 Brandkranen, bluswater

Binnen de gemeenten Amstelveen en Aalsmeer zijn de drinkwaterbedrijven PWN en Waternet actief. PWN gaat over op een zelfreinigend drinkwatersysteem. Zij is verantwoordelijk voor het drinkwater en niet meer voor het bluswater. Dit kan betekenen dat het PWN leidingnet niet voldoende water levert om te kunnen blussen. In een vroeg stadium, conceptinrichtingsplan, dient –via de gemeente- overleg te worden gevoerd met PWN, brandweer en gemeente om eventuele knelpunten op te lossen. Een en ander kan tot gevolg hebben dat het waterleidingnet dient te worden aangepast of dat speciale blusvoorzieningen dienen te worden aangebracht. De kosten van deze voorzieningen komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

In de plannen dient rekening te worden gehouden met de aanleg van brandkranen die in principe worden gevoed vanuit het aan te leggen waterleidingnetwerk (PWN). De onderlinge afstand tussen de brandkranen is maximaal 80 m. De maximale afstand van een woning tot een brandkraan is 40 m. Een tekening met de exacte locaties van de brandkranen dient via de gemeente ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de commandant van de Brandweer Amsterdam-Amstelland.

Procedure vergunningaanvraag waterleidingen en blusvoorzieningen

De vergunningaanvraag waterleiding en blusvoorzieningen wordt in eerste instantie bekeken door de gemeente die ook de communicatie met de Initiatiefnemer onderhoudt. Hierna gaat de aanvraag naar de Brandweer die vervolgens overlegt met de gemeente. Na een officieel akkoord van de Brandweer gaat de aanvraag terug naar de gemeente voor verdere afhandeling.

4.6 Arbeidsomstandighedenwet

Bij het werken in en met (verontreinigde) bodem is het van belang dat er aandacht wordt besteed aan de veiligheids- en gezondheidsaspecten. De kennis is gebundeld in de CROW publicatie 400 'Werken in en met verontreinigde bodem'. Verder dient er altijd een V&G-plan aanwezig te zijn waarbij een project specifiek beschrijving essentieel is.

4.7 Bouw- en slooplawaai

Het vigerende bouwbesluit is hiervoor van toepassing.

4.8 Trillingshinder

De trillingshinder ten gevolge van in te zetten materieel voor de uitvoering van werken dient dermate beperkt te worden dat het risico van aansprakelijkheid voor schade aan goederen van derden minimaal is. Voor alle betrokken partijen dient een verzekering te worden afgesloten in de vorm van een Constructie All Risk (CAR verzekering). De bestaande toestand van de goederen van derden wordt middels een vooropname door een onafhankelijke derde op schrift en zo nodig met beelden vastgelegd.

5 Technische eisen en richtlijnen

5.1 Algemeen

5.1.1 Levensduureisen

De volgende levensduureisen zijn voor de onderstaande materialen van toepassing:

Asfaltverharding	30 jaar
Elementenverhardingen beton	30 jaar
Elementenverhardingen straatbakstenen	70 jaar
Verlichtingsarmaturen	20 jaar
Lichtmasten	40 jaar
Verdeelkasten	20 jaar
Kabelnet	60 jaar
Straatmeubilair:	
Beton	15 jaar
Metaal	15 jaar
Hout en kunststof	15 jaar
Beschoeiing	30 jaar
Kunstwerken	
Beton	70 jaar
Hout	25 jaar
Composiet	60 jaar
Riolering:	
Vrij verval riolering en persleidingen	60 jaar
Bouwkundige constructies t.b.v. riolering	40 jaar
Elektro/mechanische installaties	15 jaar
Speeltoestellen:	
Alle typen en materialen	15 jaar

5.1.2 Van toepassing zijnde richtlijnen

Bij de uitwerking en detaillering van de plannen zijn naast de eisen en richtlijnen in deze LIOR in ieder geval de volgende documenten van toepassing:

- De beleidsdocumenten zoals benoemd in paragraaf 2.1.
- De CROW richtlijnen zoals digitaal beschikbaar via CROW Online Kennisbank. Onderdelen hiervan zijn o.a. de ASVV-richtlijnen en de Standaard RAW bepalingen.

5.2 Riolering en drainage

5.2.1 Riolering

Algemeen
• Nieuwbouwwijken worden aangelegd als gescheiden stelsel. Regenwater van daken en wegen worden schoon genoeg geacht om direct op het oppervlaktewater te lozen. • De eisen voor gemengde rioolstelsel in dit document zijn enkel van toepassing voor bestaande gemengde rioolstelsels die om praktische redenen niet omgezet kunnen worden tot gescheiden stelsels. Bij nieuwbouwwijken en reconstructies zijn gemengde stelsels uitgesloten. • Regenwater dat op private percelen valt dient op de private percelen verwerkt te worden. Dit kan door directe lozing naar aanliggend oppervlaktewater, of door infiltratie in de bodem. • Niet automatisch hemelwaterafvoer aanleggen. Initiatiefnemer moet eerst kolkenloze alternatief zoeken (bijvoorbeeld afvoer op maaiveldniveau). • De toepassing van rioolpompen en/of bergbezinkbassins is in de regel niet toegestaan. Om aan te sluiten op de (gemeentelijke) hoofdriolering dient de riolering zodanig op hoogte gelegd te worden dat aansluiting door middel van vrij verval riolering kan geschieden. Wanneer dit conflicteert met overige eisen in deze LIOR, dient contact opgenomen te worden met de gemeente voor afstemming. Specificaties van rioolgemalen zijn bij de gemeente op te vragen. • De openbare ruimte dient zodanig ingericht te zijn dat de hoeveelheid kolken beperkt wordt. Regenwater afvoer op maaiveldniveau (open goten) wordt aangemoedigd. Het gebruik van lijngoten in de openbare ruimte is niet toegestaan. Let hierbij op dat de inrichting van de openbare ruimte functioneel is in combinatie met klimaatadaptatie; zie volgende punt. • In het kader van klimaatadaptatie dient de openbare ruimte in staat te zijn om neerslag te bufferen op maaiveld niveau, zonder dat dit overstroomt naar private percelen. • Tenzij anders aangegeven in vastgesteld gemeentelijk beleid, is in openbaar gebied op maaiveldniveau, de benodigde buffer in nieuwbouwgebieden 90 mm. In bestaand gebied dient bij reconstructies minimaal 60 mm regenwater berging op maaiveldniveau gerealiseerd te worden. In beide gevallen zijn oplossingsrichtingen mede afhankelijk van de inrichting en het straatbeeld • Ten behoeve van de waterkwaliteit dient het rioleringsplan ter goedkeuring aan het bevoegde waterschap te worden voorgelegd. • Bij laagbouw moet bij elke woning de eigen huisaansluiting zoveel mogelijk over eigen terrein, inclusief ontstoppingsmogelijkheid op erfgrens in de DWA streng. • Voor principe rioolaansluiting t.o.v. de kabels en leidingen zie standaarddetail bijlage B.
Berekeningen
• Ten aanzien van de berekeningen wordt gebruik gemaakt van het inloopmodel conform de Leidraad riolering, module C2100. • Voor dimensionering van het HWA-stelsel wordt gerekend met bui 08 met een herhalingstijd van 2 jaar (T=2) conform de Leidraad Riolering, module C2100. Bij deze bui mag geen water op straat voorkomen. • Door middel van een gevoeligheidsanalyse moet inzichtelijk worden gemaakt of er met bui 10 knelpunten in het te ontwerpen HWA-stelsel voorkomen. • Minimale waking (verschil tussen maaiveldhoogte en maximale waterstand) HWA-stelsel bedraagt 0,20 m bij de gehanteerde neerslaggebeurtenis (bui 08).

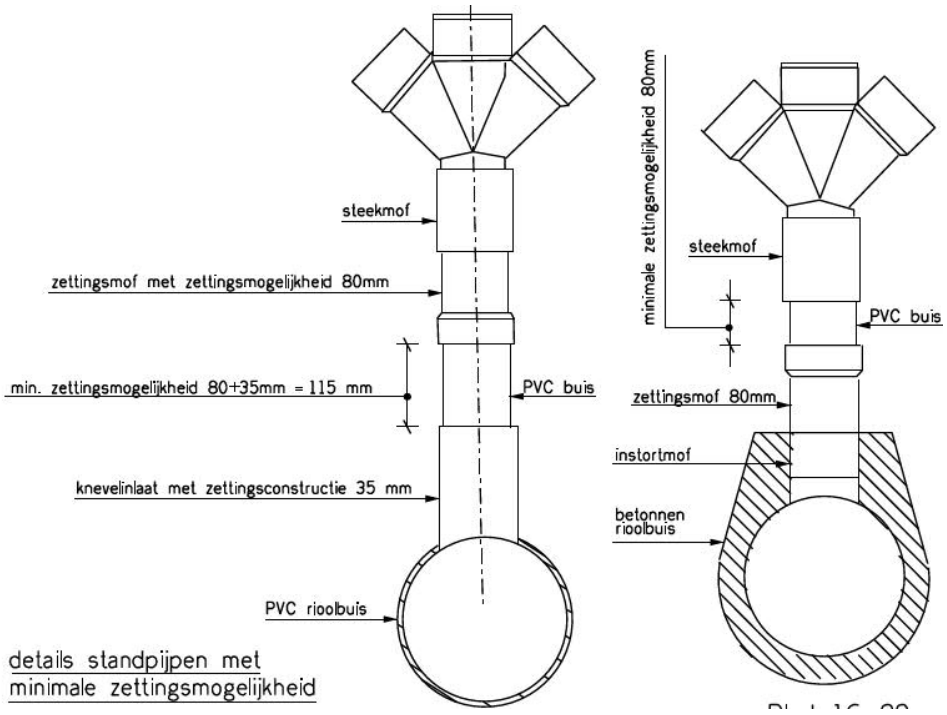
Ontwerpen
• De minimale tussenafstand tussen het DWA- en het HWA-riool is 0,50 m. • De minimale dekking is 1,00 m. voor HWA en DWA. • De sleuf waar de riolering in wordt gelegd dient aangevuld te worden met zand. • Ter voorkoming van zettingen dient het zand waarmee de rioolsleuf gevuld wordt, in lagen van 30 cm. verdicht te worden. • Bij het maken van het ontwerp dient actief nagedacht te worden over de zettingsgevoeligheid van de locatie en de optie van fundering onder het aan te leggen rioolstelsel. • Riolering welke in gemeentelijk beheer is of moet komen, dient op openbaar terrein aangelegd te zijn en onderhouden te kunnen worden. • Hoofdleidingen (DWA, HWA, GMS) in het hart van de rijbaan, tenzij anders overeengekomen met de gemeente. • Minimale afstand (buitenkant buis) tussen vuilwater verzamelleiding en regenwater verzamelleiding: 0,50 m. • Ruimte tussen kruisende verzamelleidingen: minimaal 0,20 m. • Kruisingen watergangen onder vrij verval conform de voorschriften van de keur waterschap AGV.
Droogweerafvoer (DWA)
• Minimale diameter leidingen: ø250 mm. • Minimaal verhang bovenstrooms (eindstrengen): 1:250; • De volgende 150 m 1:333. • Minimaal verhang benedenstrooms (verzamelstrengen): 1:500. • Maximale strenglengte: 50 m. • Nooduitlaat naar oppervlaktewater. • Uitgangspunt voor ontwerp is maximale DWA van 12 liter/uur per inwoner gedurende 10 uur per dag, met een gemiddelde van 2,5 inwoner per woning.
Hemelwaterafvoer (HWA)
• Minimale diameter leidingen ø250 mm. • Maximale strenglengte: 60 m. • HWA dient vrij uit te stromen naar het oppervlakte water. • De uitvoering van de uitstroomvoorziening dient in afstemming te zijn met de beschoeiing. De uitstroomvoorziening dient bestand te zijn tegen het onderhoudsregime van de watergang en waterkant.
Gemengd stelsel (GMS)
• Minimale diameter leidingen ø250mm. • Minimaal verhang bovenstrooms (eindstrengen): 1:250. • Minimaal verhang benedenstrooms (verzamelstrengen): 1:400. • Maximale strenglengte: 60m.

Huisaansluitingen
• Huisaansluitingen in relatie tot kabels en leidingen worden conform het standaard profiel kabels en leidingen gelegd (zie bijlage B). • Leidingen dienen zo kort mogelijk van lengte te zijn. • Geen leidingen leggen, voordat de sleuf van het rioolgedeelte waarop wordt aangesloten is aangevuld en verdicht tot de bovenkant van de te leggen aansluiting. • Leidingen vanaf het riool spanningsloos leggen. • afschot huisaansluitingen is minimaal 1:100 en de dekking minimaal 0,65 m. • In DWA huisaansluiting op openbaar terrein een ontstoppingsstuk zo dicht mogelijk tegen de erfafscheiding, waarvan de bovenzijde op 0,30 m onder het maaiveld.
Kolk(aansluitingen)
• Bij nieuwbouwwijken wordt gestreefd naar kolkenarme of kolkenloze wijken. • Bij bestaande wijkontsluitingswegen is de hart op hart (h.o.h.) afstand tussen kolken maximaal 20 meter. • In bestaande woonstraten, fietspaden en voetgangerspaden is de h.o.h afstand tussen kolken maximaal 15 meter, afhankelijk van afwaterend oppervlak. Leidingen dienen zo kort mogelijk van lengte te zijn. • Maximaal 4 kolken aansluiten op een verzamelleiding ø125 mm. Bij meer dan 4 kolken dient de verzamelleiding over te gaan naar een ø160 mm. • Geen leidingen leggen, voordat de sleuf van het rioolgedeelte waarop wordt aangesloten is aangevuld en verdicht tot de bovenkant van de te leggen aansluiting. • Leidingen vanaf het riool spanningsloos leggen. • Klik aan de kolken mag niet meer dan 30 mm bedragen.
Overstortputten
• Toepassing van overstortputten dient afgestemd te zijn met het waterschap. • Bestaande of nieuwe overstorten mogen niet naar/in peilvakken buiten het plangebied worden verplaatst/geplaatst.
Ontvangstput drukriolering
• De overgang van drukriolering naar vrij verval riolering dient plaats te vinden middels een ontvangstput waarbij de persleiding onder het waterniveau uitmondt. • De ontvangstput en de opvolgende leiding en inspectieput dienen bestand te zijn tegen aantasting door H_2S gassen.
Putnummering
• Voor de putnummering dient het bemalingsgebiedcode (op te vragen bij de gemeente) gebruikt te worden, plus een viercijferig vrij opvolgend laatste nummercode.
Materialisatie verzamelleidingen
• Diameter ø250 mm tot en met ø500 mm: dubbelwandig lichtgewicht PVC - buizen voorzien van een kern van recyclingmateriaal, klasse CEN SN 8. • PVC - hulpstukken zijn voorzien van gefixeerde rubberen manchetten en zijn klasse CEN SN 8 voor zover deze in genoemde klasse worden vervaardigd. • De DWA - leidingen uitvoeren in bruine kleur (RAL 8023) en HWA – leidingen uitvoeren in grijze kleur (RAL 7037).

- Diameter groter dan ø500mm: gewapende mof – spie betonbuis, met S.B.R. ring, kwaliteitseisen volgens NEN 7126.
- Afhankelijk van specifieke lokale omstandigheden, is afwijking van materialisatie toegestaan, mits na overleg en met goedkeuring van de gemeente.

Materialisatie huisaansluitingen

- Diameter minimaal ø125mm van dubbelwandig lichtgewicht PVC - buizen voorzien van een kern van recyclingmateriaal, klasse CEN SN 8.
- PVC - hulpstukken zijn voorzien van gefixeerde rubberen manchetten en zijn klasse CEN SN 8 voor zover deze in genoemde klasse worden vervaardigd.
- De DWA - leidingen uitvoeren in bruine kleur (RAL 8023) en HWA – leidingen uitvoeren in grijze kleur (RAL 7037).
- Ontstoppingsstuk met klemdeksel van gelijke diameter als de aansluitende leidingen.
- Huisaansluitingen aansluiten op verzamelleiding middels een klikinlaat waarop een standpijp met een flexibel T-stuk en een ingebouwde zettingsmof wordt geplaatst:



Materialisatie inspectieputten/overstortputten

- Kunststof putten zijn van/of gelijkwaardig aan: Tegra inspectieputten, diameter 800mm, materiaal PP voorzien van een op hoogte verstelbare telescoopstuk, draaibare mofaansluiting tot maximaal 7,5˚ en een put met vlakke bodem voorzien van stroomprofiel en banket.
- Betonputten: Uitvoeren in ongewapend beton, de betonputten voldoen aan verkeersklasse 60 volgens de V.B.B. 1995, minimaal 800x800 mm inwendig;
- Overstortputten: minimaal 1500 x 1500 mm inwendig. De rioleringszijde van de overstortmuur dient menstoegankelijk te zijn. Opening overstortmuur minimaal 400 mm hoog. Verticale overstortbuizen zijn niet toegestaan.

- Indien de putten worden vervaardigd uit meerdere onderdelen de naden dichten middels rubberenringen.
- Putten voor DWA en GWA stelsels dienen voorzien te zijn van een stroomprofiel.
- Putten voor HWA dienen voorzien te zijn van een zandvang van minimaal 100 mm.
- Gietijzeren putranden en deksels zijn van/of gelijkwaardig aan: TBS type RB 3223 VR VEPRO, putrandhoogte 240 mm .
  Putrand op hoogte stellen d.m.v. prefab stelringen in de dikte 50, 80 of 100 mm
  Putrand voorzien van de tekst 'VW' voor putten in het vuilwaterstelsel en 'RW' voor putten in het regenwaterstelsel.
  Ter plaatse van asfaltverhardingen dienen selflevel putranden toegepast te worden.

Materialisatie kolken

- Straatkolk/Trottoirkolk van kunststof-gietijzer combinatie (tweedelig).- SAVE straatkolk GS, type 3001./ SAVE trottoirkolk GT, type 3001.
- Gietijzeren straatkolkkop 370 x 370 mm.
- Kolkhoogte 730 mm.
- Kunststof (PP) onderbak, vierkant, circa 352 x 352 mm aan de rand.
- Met zandvang 45 liter en stankafsluiting.
- Rooster vergrendeling met extra vuilvangrooster.
- Aansluiting PVC 125 mm.
- De kolkleidingen uitvoeren in grijze kleur (RAL 7037). Diameter kolkleidingen minimaal 125mm van dubbelwandig lichtgewicht PVC - buizen voorzien van een kern van recyclingmateriaal, klasse SN 8, standleidingen zijn minimaal 0,40 m. PVC - hulpstukken zijn voorzien van gefixeerde rubberen manchetten zijn SN 4, voor zover deze in genoemde klasse worden vervaardigd. Aansluiten op de hoofdleiding conform detail zoals weergegeven bij materialisatie huisaansluitingen.

Uitvoering

- De leidingen voldoen aan de klasse van de toestandsaspecten, volgens NEN 3399 (zie maatstaven), leidingen die niet voldoen aan de genoemde criteria dienen opnieuw te worden aangebracht.
- Het afschot in de leiding is op geen enkel punt tegengesteld aan het voorgeschreven afschot.
- Pasbuizen korter dan 0,75 m mogen niet worden gebruikt.
- Aanleg van de leidingen uitvoeren volgens NPR 3218, Nederlandse Praktijkrichtlijn voor de aanleg van buitenriolering vrijverval.
- De toegestane afwijking in het op hoogte brengen van putstellen door stelringen ten opzichte van de voorgeschreven maten bedraagt 30mm. De putranden over de gehele omtrek dragend opstellen 5 tot 10mm beneden de toekomstige verharding op ten minste 2 en ten hoogste 4 stelringen van beton.

Beproeving

- Maximaal twee weken voor de oplevering van het hoofdriool in de bouwrijp gemaakte gebieden dient een kwaliteitscontrole te zijn verricht door middel van een panoramo-inspectie. Ten behoeve van deze inspectie het betreffende riool tijdig reinigen en droogzetten. Voor de woonrijp gemaakte gebieden dient wederom op dezelfde manier een inspectie plaats te vinden.
- Voor oplevering reinigen van kolken en kolkleidingen.

Maatstaven op te leveren riolering

- Aangebrachte putten dienen conform de NEN 3399 toestandsaspecten te voldoen aan de volgende classificaties: DAB is 1, DAC is 1, DAD is 1, DAF is 1, DBF is 1.
- De maatstaven waaraan het aangebrachte riool moeten voldoen zijn:

Code	Toestandsaspect	Toelaatbare maatstaf	Opmerkingen
Functie waterdichtheid			
BAH	defectieve aansluiting	1	
BAIA	indringend afdichtingsmateriaal – afdichtingsring	1	
BAIZ	indringend afdichtingsmateriaal – andere afdichting	1	
BAJA	verplaatste verbinding – axiaal	1	met een maximum van 10 mm
BAJB	verplaatste verbinding – radiaal	1	met een maximum van 5 mm
BAJC	verplaatste verbinding – hoekverdraaiing	1	Tenzij door de directie goed-gekeurd, dan klasse 5
BAN	poreuze buis	1	
BAO	grond zichtbaar door defect	1	
BAP	holle ruimte zichtbaar door defect	1	
BBD	binnendringen van grond	1	
BBF	infiltratie	2	
BBG	exfiltratie	1	
Functie stabiliteit			
BAA	deformatie	2	
BAB	scheur	1	
BAC	breuk of instorting	1	
BAD	defectieve stenen of metselwerk	1	
BAE	ontbrekende metselspecie	1	
BAF	oppervlakteschade	1	Stukje uit voegrand of plaatselijk grindnest is toelaatbaar
BAK	defectieve lining	1	
BAL	defectieve reparatie	1	
BAM	lasfouten	1	
Functie afstroming			
BAG	instekende inlaat	1	
BBA	wortels	1	
BBB	aangehechte afzettingen	1	
BBC	bezonken afzettingen	1	
BBE	andere obstakels	1	
BDD	waterpeil	1	

5.2.2 Drainage

Algemeen

- Er worden verschillende soorten drainage onderscheiden:
  - Drainage kruipruimte.
  - Cunetdrainage (zie paragraaf5.4.4).
  - Drainage groen/terreinen ter voorkoming van plasvorming.(zie paragraaf 5.9.3).
- Door de Initiatiefnemer dient, indien van toepassing, een drainageplan te worden opgesteld t.b.v. het drooghouden van de kruipruimte. Dit plan dient ter toetsing aan de gemeente en waterbeheerder te worden voorgelegd. Het plan wordt onder andere getoetst op effectiviteit, verwachte levensduur en onderhoudbaarheid.

Drainage kruipruimte
• Door het waterschap Amstel, Gooi en Vecht is in de Integrale keur AGV een richtlijn opgenomen dat er geen drainage mag worden toegepast om de bouwblokken droog te houden. Dit betekent dat voorzieningen dienen te worden getroffen om de woningen droog te houden zoals waterdichte vloeren etc. Het waterschap heeft richtlijnen omtrent de maximale opbolling van het grondwater met en zonder kruipruimte. Zie hiervoor de nota richtlijnen ter voorkoming van grondwateroverlast in nieuw bebouwd gebied. E.e.a. in overleg met gemeente en waterschap te bepalen.

5.3 Verkeersontwerp

Wegcategorisering
• De gemeenten Amstelveen en Aalsmeer kennen een wegencategoriseringsplan, gebaseerd op het landelijke convenant “Duurzaam Veilig”. In het wegencategoriseringsplan wordt onderscheid gemaakt in twee typen wegen: o Gebiedsontsluitingswegen: Op gebiedsontsluitingswegen geldt een maximale snelheid van 50 of 70 km per uur binnen de bebouwde kom en 80 km per uur buiten de bebouwde kom. Fietsers worden gescheiden van gemotoriseerd verkeer door middel van vrij liggende fietspaden (of eventueel fietsstroken, bij bestaande wegen binnen de kom). Bromfietsers rijden binnen de kom met het autoverkeer mee op de rijbaan, buiten de kom op (brom)fietspaden. De verharding van gebiedsontsluitingswegen is asfalt. o Erftoegangswegen: erftoegangswegen zijn gelegen in verblijfsgebieden. In verblijfsgebieden is het verkeer ondergeschikt. Op erftoegangswegen geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur binnen de bebouwde kom en 60 km per uur buiten de bebouwde kom. De diverse verkeerssoorten zijn gemengd. Op 60 km/uur-wegen zijn fietsstroken mogelijk. Kruisingen tussen erftoegangswegen zijn gelijkwaardig, aansluitingen op ontsluitingswegen worden waar mogelijk vormgegeven door middel van uitritconstructies. In 30 km/uur-gebieden wordt elementenverharding toegepast, tenzij sprake is van een hoofdfietsroute; dan is ook het realiseren van een fietsstraat in rood asfalt een optie; in overleg met de gemeente.
Ontsluiting plangebied
• De locatie van de aansluiting: het plangebied mag niet te dicht op een kruispunt worden aangesloten. Dit geldt met name bij kruispunten met verkeerslichten en opstelstroken. In dergelijke situaties is altijd overleg met de afdeling verkeer van de gemeente nodig. • De wijze van aansluiting: afhankelijk van het bouwplan door middel van een uitritconstructie, een voorrangskruising of op een nog grootschaligere manier. • Toegankelijkheid brandweer: bij grotere plangebieden waar met één ontsluiting moet worden volstaan, dient deze ontsluiting minimaal 5,5 meter breed te zijn. Indien er twee of meer ontsluitingen zijn, dan kunnen deze per stuk 3,5 meter breed zijn. Bij hinder op de ene ingang dient de brandweer dan het gehele gebied via de andere ingang te kunnen bereiken. • Zicht: bij het in- en uitrijden van het te ontwikkelen plangebied dient er voldoende zicht op het overige verkeer (voetgangers, (brom)fietsers, auto’s, etc.) te zijn en dienen fiets/voetpad niet geblokkeerd te worden.

- Bovengenoemde kan onder andere betekenen dat:
  - bij het uitrijden de bebouwing niet tot bovenop de aansluiting gesitueerd wordt.
  - geparkeerde auto's op de openbare weg of andere obstakels het zicht op het verkeer niet belemmeren.
  - de wachtruimte tussen bijvoorbeeld fietspad/trottoir en de weg minimaal 5 meter is, zodat hierop een auto kan staan. Hierbij is ook van belang dat tijdens het wachten het voetgangersverkeer over het trottoir niet gehinderd wordt.
  - het horizontale vlak na een hellingbaan bij het uitrijden van een parkeerkelder of dek minimaal 5 meter lang dient te zijn voordat men het trottoir/fietspad/rijbaan bereikt, zodat een auto horizontaal kan wachten zonder het verkeer te hinderen.

Circulatie in het plangebied

- Indien in een plangebied meerdere straten worden aangelegd, dienen de volgende richtlijnen als uitgangspunt voor de verkeerscirculatie:
  - Minimaal aantal harde conflicten tussen gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer.
  - Geen hoofdroute en busroute direct langs gevoelige voorzieningen, zoals basisscholen en kinderdagverblijven.
  - Busroutes worden niet door 30 km/uur-gebieden geleid; bushaltes dienen te worden ingericht volgens de eisen van de Vervoerregio Amsterdam;
  - Ontsluitingswegen dienen te worden voorzien van vrijliggende geasfalteerde fietspaden.
  - Extra brede langsparkeerstroken of ruime en diepe haakse vakken langs de hoofdroutes en busroutes.
  - In beginsel worden geen éénrichtingwegen toegepast.
  - Bochtstralen moeten geschikt zijn voor vuilniswagens en brandweerauto's.
- Erftoegangswegen binnen de bebouwde kom dienen dusdanig ingericht te worden dat er redelijkerwijs niet harder dan 30 km/u gereden kan worden. De gemeente hanteert hierbij de stelregel dat om de 75 tot 100 meter een snelheidsremmende maatregel wordt toegepast. Dit kan een haakse bocht zijn, en verkeersplateau of een drempel. Drempels en verkeersplateaus dienen te voldoen aan de richtlijnen van het CROW. Wegversmallingen worden in principe nooit toegepast.
- Ontsluitingswegen kennen in principe geen snelheidsremmende maatregelen, om nood- en hulpdiensten zo min mogelijk te hinderen. In uitzonderlijke gevallen, bijvoorbeeld vanwege de aanwezigheid van een school, kan hiervan afgeweken worden.

Parkeren: parkeernorm

- De parkeerbehoefte van bouwplannen wordt berekend aan de hand van de door gemeente vastgestelde parkeernormen. Uitgangspunt vormt dat parkeren opgelost wordt op eigen terrein. Indien niet alle parkeerplaatsen op eigen terrein of binnen het plangebied kunnen worden aangelegd, kunnen extra parkeerplaatsen in de directe openbare omgeving aangelegd worden, mits deze voldoen aan de maatvoerings- en bereikbaarheidseisen uit de ASVV en niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuiten.
- De specifieke parkeernormen inclusief uitgangspunten, toepassingsregels en juridisch kader, zijn te vinden in de Nota Parkeernormen van de gemeente.

Parkeren: maatvoering

• Voor straatparkeren gelden de normen uit de ASVV. Voor parkeren in garages gelden de normen uit de NEN 2443 en de Ontwerpwijzer Gebouwde Parkeervoorzieningen uitgegeven door het C.R.O.W.
• De gemeente hanteert de volgende standaardmaten:
  o haaks / schuin parkeren: 2,50 bij 5,00 meter, parkeerwegbreedte 6,00 meter
  o langsparkeren:
  ▪ 2,00 meter bij 6,00 meter (voor vakken aan het uiteinde van een strook).
  ▪ 2,00 meter bij 5,50 meter (voor tussenvakken).
• Langsparkeerplaatsen met een wand of kolom aan de bestuurderszijde zijn minimaal 2,50 meter breed zijn.
• Parkeerstroken langs groenstroken moeten minimaal 2,50 meter breed zijn. Indien dit niet mogelijk is, dient een uitstapstrook van twee tegels breed worden aangebracht.

Parkeren: doelgroepen
• Er dienen voldoende gehandicaptenparkeerplaatsen te worden aangelegd. Richtlijn is 1 op de 50 parkeerplaatsen bij openbare voorzieningen, zoals bibliotheken, musea, winkels, bioscoop etc. • Normen en richtlijnen voor parkeerplaatsen voor gehandicapten zijn terug te vinden in de ASVV en de NEN 2443.
Parkeren: fietsparkeren
• In de Nota Parkeernormen Amstelveen zijn normen opgenomen ten behoeve van fietsparkeren. • Fietsenrekken dienen te voldoen aan de eisen uit Fietsparkeur. • Alle fietsenrekken die openbaar zijn en in beheer van de gemeente zijn standaard fietsenrekken van het type Tulip met een hart-op-hartafstand van minimaal 37,5 cm.
Fietspaden
• Nieuwe éénrichtingsfietspaden zijn minimaal 2,25 meter breed (exclusief opsluitingen). Tweerichtingsfietspaden zijn minimaal 3,50 meter en bij drukke fietspaden bij voorkeur 4,00 meter breed. Tweerichtings(brom)fietspaden zijn minimaal 4 meter breed. Daar waar naast de rijbaan wordt langs geparkeerd en daarnaast een fietspad is gesitueerd, dient tussen de parkeerstrook en het fietspad een uitstapstrook/schrikstrook te worden aangehouden van minimaal 70 centimeter. • Alle fietspaden worden uitgevoerd in rood asfalt (rode steenslag, blanke bitumen en rood pigment). Fietspaden gelegen langs voorrangswegen maken deel uit van die voorrangsweg en liggen derhalve eveneens geheel in de voorrang ten opzichte van zijwegen en/of aansluitende fietspaden. Uitgangspunt is dat de hoofdfietsroutes ook voorrang krijgen ten opzichte van zijwegen/fietspaden. In de overige gevallen dienen kruisingen van fietspaden met zijwegen of andere fietspaden zoveel mogelijk volgens het principe van gelijkwaardige kruisingen (voorrang van rechts) te worden vormgegeven, tenzij vanuit verkeersveiligheidsoogpunt anders is gewenst. • Daar waar fietspaden zijwegen kruisen en fietsers voorrang hebben ten opzichte van de kruisende weg, dient over de gehele lengte van de oversteek rood asfalt en blokmarkering te worden toegepast. Indien het een tweerichtingsfietspad is, dient ook asmarkering te worden aangebracht volgens het zelfde stramien als de blokmarkering (50-50).

- Fietsroutes zijn zo direct mogelijk met zo min mogelijk scherpe bochten en zo veel mogelijk rechte oversteken bij kruisingen.
- Onder fietspaden mogen geen kabels en leidingen worden gesitueerd. De ligging van nieuwe fietspaden dient op bestaande kabels en leidingen te worden afgestemd.

Trottoirs

- Trottoirs zijn minimaal 1,50 meter breed maar bij voorkeur 2,50 meter of breder (exclusief opsluitingen). Bij puntversmallingen geldt een minimum breedte van 1,20 meter.
- Daar waar looproutes langs voorrangswegen zijwegen en uitritten kruisen, worden de kruisingen vormgegeven als uitritconstructies. Er dienen uitritblokken toegepast te worden en het trottoir op de uitrit moet aangelegd zijn in hetzelfde materiaal als het aansluitende trottoir, waarbij het van belang is dat het trottoir één doorlopend geheel blijft. Er mogen dus geen bochtbanden over de uitrit doorlopen.
- Op de hoeken van kruispunten moeten de trottoirbanden verlaagd worden ten behoeve van een gelijkvloerse oversteek voor mensen met rolstoelen of kinderwagens. Voor de laatste eisen zie; de CROW-richtlijn “integrale toegankelijkheid openbare ruimte”.
- Bij openbare voorzieningen zoals winkelcentra, medische voorzieningen en bij voetgangersoversteekplaatsen of bushaltes worden blindengeleidelijnen aangebracht.

Laden en lossen

- Indien functies onderdeel van het plan uitmaken waarvoor geladen en gelost moet worden, dient het plan indien mogelijk te voorzien in een mogelijkheid om op eigen terrein te laden en lossen, zonder hiermee hinder te veroorzaken voor het overige verkeer.
- Als laden en lossen in het openbaar gebied moet plaatsvinden, omdat er met geen mogelijkheid op eigen terrein ruimte gevonden kan worden, gelden de volgende voorwaarden:
    - keren, steken en achteruitrijden in het openbaar gebied moet zo veel mogelijk worden voorkomen;
    - de laad- en losplek mag geen zichthinder veroorzaken voor overig verkeer;
    - het bereiken van de laad- en losplek vindt waar mogelijk plaats zonder te conflicteren met langzaam verkeer.

5.3.1 Verkeersregelinstallatie

Indien er een nieuwe verkeersregelinstallatie nodig is of er aanpassingen aan een bestaande installatie nodig blijkt dan dient contact met de gemeente te worden opgenomen. De gemeente heeft eisen aanvullend aan de CROW richtlijnen. Het kruispuntontwerp dient met de gemeente vanaf de verkennende fase te worden afgestemd.

5.4 Verhardingen

5.4.1 Fundering

Algemeen
• In de polder is er in het algemeen sprake van zanderige klei. Op het zogenaamde bovenland is er in het algemeen sprake van een veenondergrond. De ondergrond is bepalend voor de toe te passen verhardingsconstructie.
Verhardingsadvies
• De funderingsopbouw voor wegen en paden is afhankelijk van het, door de Initiatiefnemer te maken, verhardingsadvies op basis van grondboringen en sonderingen. Dit advies dient in overleg met de gemeente te worden vastgesteld (dijklichamen en waterkeringen ook samen met het betreffende waterschap). • Bij het opstellen van het verhardingsadvies moet aan de gemeentelijke eisen worden voldaan qua zettingen, terminologie etc. Zie ook de volgende paragraaf “zettingseisen van wegen en parkeervoorzieningen”. • Het verhardingsadvies kan leiden tot het toepassen van een andere funderingsopbouw dan de standaard funderingsopbouw om zo te komen tot de benodigde draagkracht. Mogelijk moet in sommige gevallen gebruik gemaakt worden van lichte of zeer lichte ophoogmaterialen.

5.4.2 Zettingseisen van wegen en parkeervoorzieningen

Algemeen
• De CROW publicatie “Betrouwbaarheid van zettingprognoses” is opgesteld omdat de zettingprognose, die als onderdeel van de voorbereiding van een ophoging op samendrukbare ondergrond wordt opgesteld, veelal een onbekende nauwkeurigheid heeft. Vaak wordt een marge van 30% aangegeven, doch een theoretische onderbouwing van deze marge ontbreekt. De nauwkeurigheid wordt beïnvloed door een groot aantal onzekerheden. Een nauwkeuriger zettingprognose is gewenst om: o Problemen na ingebruikname te kunnen voorkomen (zakkende grond in woonwijk, ‘golvende’ snelweg, verkeersonveiligheid, breuk ondergrondse leidingen e.d.). o De haalbaarheid van een korte bouwtijd in relatie tot steeds scherpere eisen aan restzettingen te kunnen beoordelen. o Het risico van kostenoverschrijding, met name bij projecten waarbij meer- en minderwerk (extra ophoging, aanvullende maatregelen) veelal niet verrekenbaar zijn, te kunnen inschatten. • De CROW publicatie is opgenomen in de Online Kennismodule Grondwerk en funderingen.
Zettingsprognose
• Om tot een goede zettingprognose te komen dient deze aan de volgende randvoorwaarden te voldoen: o De aanbevolen terminologie bij zettingprognose gebruiken of bij de gebruikte begrippen en omschrijvingen duidelijk aan te geven welke definitie wordt gebruikt. o Het grondonderzoek is meestal gebaseerd op sonderingen en boringen. Deze dienen te voldoen aan de standaardbepalingen uitgegeven door het C.R.O.W.

- Laboratoriumonderzoek: Door middel van laboratoriumproeven kunnen de benodigde parameters voor de zettingvoorspelling worden vastgesteld, zie (GZP).
- Gebruik geologische ervaring in de omgeving en algemene en regionale geologische informatie (historisch onderzoek).
- Monitoren: Met name bij de grotere werken zal tijdens de uitvoering op een of andere wijze een monitoring actief zijn. Indien de monitoring (mede) ingericht wordt voor het valideren van de zettingprognose kan een aanzienlijk deel van de onzekerheid omtrent het verloop, restzettingen en de verwachte totaal zettingen worden gereduceerd. Immers aan de hand van de zettingmetingen kunnen de parameters uit de zettingberekening worden gefit. Aan de hand van de geoptimaliseerde parameters kan vervolgens de zettinganalyse worden bijgesteld.
- Bij de voorgestelde constructie dient aangetoond te worden of de zettingeis te realiseren is.

Grondonderzoeksplan

- In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat belangrijke grondlagen die bijdragen aan de zetting in het grondonderzoek moeten worden verkend. Meestal is naast de predictie van de absolute grootte van de zettingen ook van belang inzicht te hebben in de verwachte zettingsverschillen.
- Met de huidige kennis van risicoanalyse is het mogelijk om een inschatting te maken van een optimaal grondonderzoeksplan. Hierbij worden de verwachte kosten bij een afwijkende grondopbouw en daarmee een afwijking in de zettingsvoorspelling afgewogen tegen de meerkosten van extra voorzieningen.

Zettingseis

- De zetting van verharding moet voldoen aan de volgende eisen welke zijn omschreven in de CROW publicatie “Betrouwbaarheid van zettingprognoses”. De CROW publicatie is opgenomen in de Online Kennismodule Grondwerk en funderingen.
- Voor het vaststellen van de restzettingeis dient een bovengrenswaarde voor een bepaalde bruikbaarheidsgrenstoestand te worden vastgesteld. De restzettingeis gaat uit van beperking van het onderhoud en het vergroten van het rijcomfort en de veiligheid.
- Voor stadsuitbreiding, stedelijk gebied en lage ordeweg dient de restzettingseis voor 30 jaar na ingebruikname kleiner te zijn dan 0,20 m. Dit in afwijking van de CROW publicatie nr. 204.
- De langsonvlakheid i.v.m. veiligheid en comfort mag niet groter zijn dan 0,05 m per 25 m.

5.4.3 Standaard funderingsopbouw

Algemeen

- In de gemeente is de standaard funderingsopbouw van toepassing bij een draagkrachtige zanderige kleiondergrond (polderland). Er wordt hierbij uitgegaan van de cunetmethode zonder bemaling met wegendoek.
- Het op niveau houden en uitvullen van de bouwwegen is de verantwoording van de bouwer.

Funderingsopbouw

• Onder gebiedsontsluitingswegen in asfalt uitgaande van de onder "asfalt" genoemde asfaltverharding:
  o Bouwrijp maken: min. 0,50 m zand en min. 0,25 m menggranulaat met asfaltfunderinglagen.
  o Woonrijp maken: vervuild menggranulaat verwijderen ± 0,05 m tot een minimum van 0,25m menggranulaat en min. 0,08m straatzand.
• Onder erftoegangswegen met elementenverharding:
  o Bouwrijp maken: min. 0,30 m zand, min. 0,25 m menggranulaat en min. 0,05 m straatzand.
  o Woonrijp maken: vervuild menggranulaat verwijderen ± 0,05 m tot een minimum van 0,35 m menggranulaat en min. 0,05 m straatzand.
• Onder parkeervoorzieningen met elementenverharding: conform erftoegangswegen.
• Onder fietspaden in elementenverharding: min. 0,25 m zand, min. 0,20 m menggranulaat en min. 0,05m straatzand. Alternatief: min. 0,60 m zand en min. 0,08.m straatzand.
• Onder fietspaden in asfaltverharding: 0,3 5m zand, 0,20 m menggranulaat.
• Bij tijdelijke toepassing van een fundering van menggranulaat dient er wegendoek te worden toegepast om het menggranulaat gescheiden van de ondergrond te kunnen verwijderen.
• Fundering van overige verhardingen dient in overleg met de gemeente te worden vastgesteld.

Funderingsbreedte

• Funderingsbreedte onder gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen:
  o Het zandbed aan weerszijde 0,50 m breder dan toekomstige wegbreedte.
  o Het steenmengselpakket aan weerszijde 0,40 m tot 0,50 m breder dan toekomstige wegbreedte.
• Funderingsbreedte onder fiets- en voetpaden:
  o Het zandbed aan weerszijde 0,40 m breder dan de toekomstige padbreedte.
  o Het steenmengselpakket aan weerszijde 0,20.m tot 0,30 m breder dan toekomstige padbreedte.

Fundering uitvoering
• Verdichtingmethode en controle op de aangebrachte fundering volgens de standaard RAW bepalingen.

5.4.4 Cunetdrainage

Afmetingen
• minimale diameter drainageleidingen ø80 mm. • minimale diameter afvoerleidingen ø125 mm. • minimale afmeting controle- en doorspuitputten ø315 mm.
Ligging
• Aanbrengen in het cunet van rijbanen en parkeervakken in een sleuf met scherp zand, hoogteligging is afhankelijk van de aan te brengen verhardingsconstructie (indien niet anders aangegeven ca. 80 mm onder maaiveld. • Maximale h.o.h.-afstand cunetdrainage in groenstroken is 3,00 m.

- De h.o.h. afstand van drainage in speel- en gazonvelden dient in overleg bepaald te worden.
- Maximale afstand tussen controle putten is 100 m..
- Lozing van drainagewater vanuit controle putten via gesloten afvoerleidingen op oppervlaktewater. Indien een hemelwaterstelsel aanwezig is kan de drainage op de hemelwaterputten aangesloten worden. Doorspuitputten zijn dan niet benodigd.

Drainageleidingen

- Minimale diameter ø 80mm geperforeerd (type A), omhulling van propyleen 450.
- Drainage kruipruimte: minimale diameter ø 80mm, geperforeerd (type A), omhulling van propyleen 450.
- Hulpstukken voorzien van cilindrische moffen van ongeplastificeerde PVC met klikverbinding.

Afvoerleidingen

- Diameter minimaal ø125mm van dubbelwandig lichtgewicht PVC - buizen voorzien van een kern van recyclingmateriaal, SN 8.
- PVC - hulpstukken zijn voorzien van gefixeerde rubberen manchetten en zijn CEN norm klasse SN 8 voor zover deze in genoemde klasse worden vervaardigd.
- De afvoerleidingen uitvoeren in grijze kleur (RAL 7037).

Controleputten

- Diameter minimaal ø315mm, voorzien van aansluitmoffen, schuine doorspuithulpstukken en PE deksel.

Uitvoering

- Bij vooromhulde buizen moet de omhulling gaaf en strak om de buis aanwezig zijn en mag tijdens het leggen niet beschadigd worden. Bij aansluitingen en einden van de buizen de omhulling op de buizen vastzetten.
- Het sleufloos leggen van de drainagereeksen is niet toegestaan.
- Aan het boveneinde de drains dichtzetten met een PVC-stop.
- De doorspuitpunten zodanig plaatsen dat het doorspuiten in stroomopwaartse richting kan geschieden.
- De afvoerleidingen zodanig aanbrengen dat geen verzakking optreedt en het uitstromende water taluds niet beschadigt of uitspoelt.
- De bovenkanten van de controleputten 0.30 m onder het maaiveld aanbrengen.

5.4.5 Materialisatie

5.4.5.1 Gebiedsontsluitingswegen en wijkontsluitingswegen

Algemeen

- Gebiedsontsluitingswegen en wijkontsluitingswegen worden uitgevoerd in asfalt. Factoren zoals verkeersbelasting, geluidsreductie, hergebruik enzovoorts zijn van invloed op de asfaltconstructies, een en ander volgens de Standaard RAW bepalingen.
- Deze constructies dienen evenals speciale constructies als verbreding of verbetering van bestaande wegen, en asfaltdrempels in overleg en ter goedkeuring van de gemeente te worden vastgesteld.

Standaard asfaltconstructie rijweg
Gebiedsontsluitingswegen en wijkontsluitingswegen: • Onderlaag: AC 22 base OL-B, laagdikte 50 – 80 mm. • Tussenlaag: AC 16 bind TL-B, laagdikte 40 – 50 mm Bij gebruik als tijdelijke deklaag type TLZ-B toepassen. • Deklaag: AC 11 surf DL-B, laagdikte 30 mm o Deklagen van SMA behoren eveneens tot de mogelijkheden. Deze worden toegepast in situaties met uitzonderlijke verkeersbelastingen. Enige terughoudendheid bij toepassing van dit mengsel wordt aangeraden; te dunne lagen zijn niet goed uitvoerbaar, bij te grote laagdikte verliest het materiaal zijn inwendige stabiliteit, risico van ijslensvorming door enigszins open structuur. o Bij kruispunten met verkeerslichten en bij rotondes gemodificeerde bitumen toepassen in de deklaag. In principe over een lengte van ca. 40 m voor de stopstreep en ca. 10 m na de kruising/aansluiting aanbrengen. • Kleeflaag: kationisch type O: 0,30 kg/m2 op schone oppervlakken, 0,40 kg/m2 op bereden/vuile/ruwe oppervlakken. • Voor beter zicht van het wegdek bij duisternis (lichtreflectie) en voor een goede aanvangsstroefheid bij asfaltwegen welke sneller worden bereden dan 50 km/h, wordt na de eerste walsgang de deklaag afgestrooid met steenslag (split) 2/6 in een hoeveelheid van tenminste 2 kg/m2. • In zettingsgevoelige gebieden kan Warm Bereid Koud Asfalt (WBKA) toegepast worden. Dit type asfalt gedraagt zich flexibel, waardoor er minder scheurvorming optreedt.
Standaard asfaltconstructie fietspad
• Onderlaag: AC 22 base OL-A, laagdikte 70 mm. • Deklaag: AC 8 surf DL-A, laagdikte 30 mm, kleur rood Kleur rood door toepassing van steenslag Tillred, kleurloos synthetisch bindmiddel en 2% (op 100% aggregaat) vulstof rode pigment (ferro-oxide). • Kleeflaag: kationisch type O: 0,30 kg/m2 op schone oppervlakken, 0,40 kg/m2 op bereden/vuile/ruwe oppervlakken.
Kantopsluiting rijbaan / verkeersgeleider
• Trottoirbanden 130/150x250 mm, kleur: Lavaro 703 (Amstelveen) of glad grijs (Aalsmeer) • Bij rijbaan in straatbakstenen funderen op zand. • Bij rijbaan in asfaltverharding funderen in specie met steunrug van beton. • Verkeersgeleiders met trottoirband 130/150x250 mm, de koppen van de verkeersgeleiders kleur wit. • Voor overgangen in materialen dient er gebruik worden gemaakt van hulp- en overgangsstukken.
Elementenverharding verkeersgeleider
• Betonstraatsteen met voegmortel tegen onkruidgroei (Struyk Verwo Nevergreen o.g.).
Overige inrichting
• Zie erftoegangswegen.

5.4.5.2 Erftoegangswegen

Algemeen
• De te kiezen materialen dienen zoveel mogelijk gelijk te zijn aan eerder gebruikte materialen in de gemeente i.v.m. inboet, opslag en herstelwerkzaamheden. De materialen voor de inrichting dienen in overleg met de gemeente plaats te vinden. • Bij de keuze dient rekening te worden gehouden met zoveel mogelijk onkruidwerende verhardingen en constructies en in verband met het borstelen van de verharding mag het oppervlak niet voorzien zijn van een ruwe, scherpe bovenlaag. • De verharding en het bestratingverband moeten zijn bestand tegen de verwachten wringkrachten, verticale belasting e.d. van het rijdend verkeer.
Rijbaan
• Straatbakklinker in keperverband, min. kwaliteit A4-12, kleur rood/bruin (bruno); • Straten in 50 mm straatzand op fundering. •
Parkeervakken
• Betonstraatstenen keiformaat in elleboogverband, kleur zwart/antraciet, dikte veelal 80 mm, afhankelijk van de te verwachte verkeersbelasting en wringkrachten. • Onderscheid tussen parkeervakken in wit materiaal. • Aparte verblijfsgebieden krijgen een verharding in overleg met gemeente en passend in de gewenste beeldkwaliteit.
Voetpaden / trottoirs
• In voetpaden / gemeentelijke achterpaden betonnen tegels 300x300x45 mm kleur grijs, in lange lagen (stroomlagen) of halfsteensverband. • Daar waar autoverkeer het trottoir kruist zoals bij inritten betontegels dik 60 mm toepassen. • Opsluitbanden: type 80x200mm, kleur grijs.
Standaard asfaltconstructie fietspad
• Onderlaag: AC 22 base OL-A, laagdikte 70 mm. • Deklaag: AC 8 surf DL-A, laagdikte 30 mm, kleur rood Kleur rood door toepassing van steenslag Tillred, kleurloos synthetisch bindmiddel en 2% (op 100% aggregaat) vulstof rode pigment (ferro-oxide). • Kleeflaag: kationisch type O: 0,30 kg/m2 op schone oppervlakken, 0,40 kg/m2 op bereden/vuile/ruwe oppervlakken.
Boomkransen
• Boomkransen worden alleen toegepast bij bomen in trottoirs (bij bomen in de lijn van parkeervakken staat de boom in een plantvak begrensd door de trottoirbanden van de parkeervakken en een opsluitband). • Boomkransen in trottoirs bij aanleg: 0,90 x 0,90 x 0,10 m bestaande uit vier hoekelementen. Uit te breiden naar 1,20 x 1,20 m als de boom groter wordt door toevoegen tussenstukken 0,30 x 0,10 m.

Inritten / drempels
• Inritblokken, type 130/150, 450x500x200mm, Lavaro 703 (Amstelveen) of glad donker grijs (Aalsmeer) op gestabiliseerd zand bij toegang eigen terrein en bij toegang tot sommige parkeergelegenheden. • Inritblokken 750x500x180mm incl. links- en rechtstukken op gestabiliseerd zand, afhankelijk van de trottoirbanden in de GOW en ETW kleur grijs. • Drempels / plateaus: taludmarkering: betonstraatsteen keiformaat, dik 70 mm, kleur wit en zwart. plateau: betonstraatsteen keiformaat, dik 70 mm, kleur naar keuze (kleur afwijkend van rijwegverhardingsmateriaal)
Blindenvoorzieningen
• Uitvoering volgens de richtlijnen in overleg met de gemeente. Zie ook de website van Federatie Slechtzienden- en Blindenbelang (www.oogvereniging.nl)
Wandelpaden

• Plantsoen- en wandelpaden in groengebieden worden toegepast in lava- of asfaltverharding in een breedte van 2,00 m voor belangrijke paden en 1,50 m voor minder belangrijke paden.
• Constructieopbouw asfalt wandelpad:
  • Onderlaag: AC 22 base OL-A, laagdikte 60 mm.
  • Deklaag: AC 8 surf DL-A, laagdikte 30 mm voorzien van afstrooilaag.
• Constructieopbouw lavapad:
10 – 20 mm lava 0/8 (afstrooilaag) op 0,25 m lava 0/31,5 mm op geotextiel (non-woven) 150 gr/m2.

Ruiterpaden
• Voor de ruitersport in de openlucht buiten de manege zijn (met gras begroeide) paden van zand met een gering gehalte humus (3-8 %) of lutum (kleifractie) met een dikte van 0,30 - 0,40 m afhankelijk van de toestand van de ondergrond het meest ideaal. Afhankelijk van het gebruik moeten ruiterpaden voldoende breed zijn. Enkel bereden paden voor één paard moeten gemiddeld 1,00 tot 1,75 m zijn. Intensief bereden paden waarop twee paarden naast elkaar kunnen rijden en elkaar kunnen passeren moeten echter 2,50 m breed zijn. Daarnaast moeten bomen en struiken langs een pad tot 2,75 m zijn opgesnoeid om er onderdoor te kunnen rijden. • Uit veiligheidsoverwegingen verdient het in het algemeen geen aanbeveling de wegbermen te gebruiken als ruiterpad. Een betere oplossing geven vrij liggende paden die door een plantstrook van de weg zijn gescheiden of afzonderlijke ruiterpaden.

5.4.5.3 Centrumgebieden

Algemeen
Voor Centrumgebieden kunnen aanvullende gebiedspecifieke voorschriften van toepassing zijn. Deze worden separaat door de gemeentelijk projectleider in aanvulling op deze LIOR aangeleverd.

5.5 Oeverbescherming, oevers en waterhuishoudkundige voorzieningen

5.5.1 Oeverbescherming

Algemeen
• De te plaatsen type beschoeiing en damwand is afhankelijk van de te keren hoogte, bodemgesteldheid en draagkracht, boezem of polderwater, fluctuatie waterpeil, beschikbare ruimte, golfslag en functie.
Type beschoeiingen
• Indien technisch noodzakelijk dient een oeverbescherming te worden geplaatst. De hoogte van de beschoeiing is afhankelijk van de waterdiepte, kerende hoogte en grondgesteldheid. Afhankelijk van de te keren grondhoogte kent de gemeente twee typen beschoeiingconstructies als standaard. In overleg met de gemeente kan hier van afgeweken worden.
Type 1: lichte beschoeiing
• Combischotten, bovenwater en eerste plank onder water hardhout, overige planken naaldhout, 20x200x4000 mm; • 3 of 4 hardhouten klampen, 20x200xhoogte schot, aanbrengen per schot (afhankelijk van lengte van het schot), Vastzetten met slotbouten (onder de waterlijn thermisch verzinkt en boven de waterlijn RVS slotbouten). • De bovenste en onderste plank van het schot moet met twee RVS slotbouten vastgezet worden aan de klamp; overige planken met één slotbout. • Schotten verbinden met minimaal 100 mm overstek, bevestiging met minimaal 4 RVS slotbouten M8, van voldoende lengte verbinden; • Zanddicht weefseldoek aanbrengen tussen de klampen en de planken; vanaf halverwege de bovenste plank tot 50 cm onder de onderste plank; dus 50 cm overlap aan de onderzijde; • Palen hardhout, 70x70, lengte 3000mm, h.o.h. 660 mm, inclusief verankering RVS • Bevestiging schotten aan palen, RVS slotbout diameter 10 mm, van voldoende lengte, met een carrosserie ring doorsnede 30 x 1,5 mm; • Hardhout, FSC-gecertificeerd hout voor de G.W.W. sector, duurzaamheidklasse I; • Naaldhout, FSC-gecertificeerd hout, voldoen aan de sterktenormen, zoals vastgelegd in NEN 5499, sterkteklasse C18.
Type 2: beschoeiing bij grondkering > 1,20 meter
• Damwand van hardhout, FSC-gecertificeerd hout voor de G.W.W. sector, duurzaamheidklasse I; • De plankdikte, lengte, verankering en gording zijn afhankelijk van kerende hoogte en grondslag. Door middel van berekeningen moeten de volgende zaken worden aangetoond: o dikte planken; o lengte planken; o h.o.h. verankering en type verankering; o afmeting van de gording en dimensionering bevestigingsmateriaal.

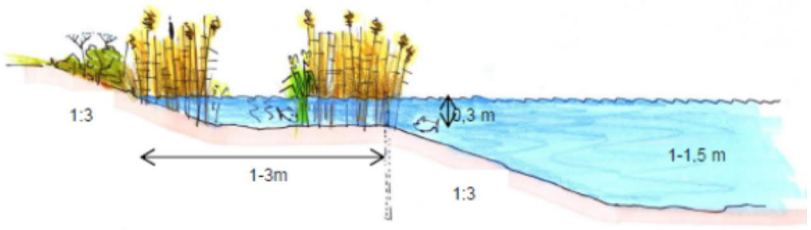
5.5.2 Natuurlijke oever

Inrichting

- Naast harde oevers kunnen ook natuurlijke en natuurvriendelijke oevers worden toegepast. Een natuurlijke oever wordt aangelegd om esthetische en/of ecologische redenen.
- Voor de opsluiting van de natuurlijke en natuurvriendelijke oevers dient bij de aanleg een voorziening te worden gemaakt tegen het uitspoelen en afkalven van de oevers. De voorziening bestaat uit:
    - 2 planken naaldhout, 20x200x4000 mm;
    - Bovenste plank met 2 cm zicht boven water;
    - Perkoenpalen naaldhout, h.o.h. 0,50 m, lengte afhankelijk van de grondslag;
    - 29
    - Naaldhout, FSC-gecertificeerd hout, voldoen aan de sterktenormen, zoals vastgelegd in NEN
    - 5499, sterkteklasse C18;
    - Vastzetten met slotbouten diameter 10 mm, van voldoende lengte.
- Ook kan het nodig zijn een onderwaterbeschoeiing toe te passen om te zodat de plasberm in stand blijft. De onderwaterbeschoeiing bestaat uit:
    - planken naaldhout, 20x200x4000 mm;
    - Zanddicht weefseldoek aanbrengen tussen de klampen en de planken;
    - Perkoenpalen naaldhout, h.o.h. 0,50 m, lengte afhankelijk van de grondslag;
    - Naaldhout, FSC-gecertificeerd hout, voldoen aan de sterktenormen, zoals vastgelegd in NEN
    - 5499, sterkteklasse C18;
    - Vastzetten met slotbouten diameter 10 mm, van voldoende lengte.

Natuurvriendelijke oever met plasberm

- De plasberm wordt aangelegd langs watergangen waar een minimale ruimte is voor natuurvriendelijke oevers. De plasberm kan eventueel ook met beschoeiing gerealiseerd worden.
- Inrichtingsparameters:
    - Talud (nat en droog) ≥ 1:3
    - Diepte van de oever ca. 0,3 m
    - Breedte van de oever 1-3 m
    - Diepte watergang ≥ 1 m
    - Waterdiepte overwinteringsgebieden vissen ≥ 1,5 m



Natuurvriendelijke oever met flauw hellend talud

- De flauw hellende oever wordt aangelegd langs watergangen waar een redelijk grote ruimte is voor natuurvriendelijke oevers. De flauw hellende oever kan eventueel ook met beschoeiing gerealiseerd worden.

- Inrichtingsparameters:
  - Talud (nat en droog) 1:4 – 1:10 (< evt.)
  - Diepte van de oever Verloopt van 0,1 tot 1m
  - Breedte van de oever 3-6m
  - Diepte watergang ≥ 1m
  - Waterdiepte overwinteringsgebieden vissen ≥ 1,5m



Combischotten met boomstammen

- Een andere natuurlijke overgang van land naar water is schotten met boomstammen op de waterlijn. Detaillering in overleg met de gemeente.

5.5.3 Diverse waterhuishoudkundige voorwaarden en voorzieningen

Algemeen

- Het ontwerp en de uitvoering van de te plaatsen stuwen, inlaten, duikers e.d., zoals in principe aangegeven in het plan voor de waterhuishouding (in detail in bestek en tekeningen), in overleg met gemeente en waterschap. Aandacht dient hierbij te worden geschonken aan het toekomstig beheerplan. Uitgangspunt is dat alle peil regelende voorzieningen in beheer en eigendom komen het waterschap.

Afmetingen watergang en onderhoud

- De afmetingen en inrichting van de watergangen en waterpartijen moeten bij de ontwerpfase afgestemd worden met het waterschap en de gemeente. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden dat de watergangen goed bereikbaar zijn voor machinaal onderhoud of onderhoud vanaf het water, conform de eisen van de toekomstig beheerder de gemeente en/of het waterschap.
- De watergangen dienen bij de overdracht te voldoen aan de vergunning en legger van de watergangen van het waterschap en de eisen van de gemeente over diepte en vaarwegdiepte . Bij overdracht van watergangen aan het waterschap of aan de gemeente, dient ook invulling gegeven te worden aan de eisen die het waterschap hier aan stelt.

Uitvoering duikers

- Duikers uitvoeren in beton, in principe ongeheid (afhankelijk van de draagkracht van de grond), met uitstroombakken met helling afgestemd op het aan te leggen grondtalud.
- Lengte en diameter in overleg met het waterschap voor de vergunning en gemeente voor beheer en onderhoud en eigendom.

5.6 Civiele kunstwerken

Algemeen
• De ontwerpen van de bruggen dienen in overleg met de gemeente te worden vastgesteld. De bevaarbaarheidsklasse wordt in overleg met de vaarwegbeheerder vastgesteld. • Doorvaarthoogte en doorvaartbreedte conform de eisen van het waterschap en/of de gemeente. • Autoverkeerbruggen, verkeersbelasting conform NEN 6706, in beton uitgevoerd conform NEN 6723 e.e.a. afhankelijk van de verkeersintensiteiten. • Voor beweegbare bruggen zijn de NEN 6786 en NEN 6787 van toepassing. • Voor stalen bruggen is NEN 6788 van toepassing. • Bruggen in vaarwegen moeten naast de doorvaarhoogte voor onderhoud een minimale doorvaarhoogte van 1,35m. voor het recreatieve gebruik hebben.
Uitvoering
• Betonpalen of houten palen met betonopzetters, lengte afhankelijk van de te maken sonderingen en belasting. • Voorkeur voor stalen liggers met houten afdeklat. • Voorkeur voor Fiberline-deck, glasvezel versterkt kunststof, waarop een teervrije tweecomponenten kunsthars is aangebracht, ingestrooid met grijze steenslag voor voetpad of rode steenslag voor fietspad. Of houten dek met slijtlaag bauxiet 1-3, verbinding stalen liggers met dek met spijkerrib en kunststof tussen ligger en spijkerrib. • Grondschot tegen onderloopsheid. • Standaard gemeente afwerking hout (in ieder geval het leuningwerk), grondverf daarna 2x RAL wit 9010 of 2x RAL groen 6005. • Leuningen bij voorkeur staal of hout.
Kwaliteitseisen materialen
• Beton: o Volgens de Standaard en NEN6720 (VBC1995) • Staal: o Constructie staal S235, conform de norm EN-10025. o Profiel staal, bouten, moeren en overig bevestigingsmateriaal, thermisch verzinkt volgens de Standaard. o Profiel staal behandeld met een epoxy zinkfosfaatprimer, kleur RAL7016 o Leuning staal, thermisch verzinkt, gepoetst, aanstralen zonder ijzer of chroomvrij passiveerbad. Hecht-epoxy 60 micron epoxy poedercoat in RAL-kleur en 60 micron polyester poedercoatlaag in RAL-kleur. • Hout: o Bij blootstelling aan water en lucht: FSC-gecertificeerd hardhout voor de G.W.W. sector, duurzaamheidklasse I. o Uitsluitend onder water: vuren of grenen. o Uitsluitend boven water, Europees hardhout zoals Robinia of Eiken. o Dekdelen: Angelin Vermilho of gelijkwaardig. o Damwanden FSC-gecertificeerd hardhout duurzaamheidklasse 1.

5.7 Openbare verlichting

Algemeen
• De primaire functie van openbare verlichting is het leveren van een bijdrage aan de openbare, verkeers- en sociale veiligheid en de leefbaarheid in de openbare ruimte. • De gemeente kent diverse mast/armatuurcombinaties en de ontwikkelingen hierin gaan snel. Toetsing van het verlichting ontwerp m.n. voor lichtopbrengst, design, en beheer- en onderhoudskosten aan de door de gemeente gestelde eisen, zal ten alle tijden samen met de beheerder van de gemeente plaats moeten vinden.
Ontwerp verlichtingsplan
• In verband met de snelle ontwikkelingen is het raadzaam om in een vroeg stadium met de gemeente te overleggen. • Een ontwerp moet ten minste bestaan uit een tekening(en) met daarop aangegeven mastplaatsen, plaats voedingspunt, kabelnet, plaats en aantal veiligheidsaardingen; • Tevens moet zijn bijgevoegd: lichtberekening(en), kabelberekeningen (spanningsverlies en afschakeltijden), inrichting voedingspunt, overzicht toe te passen materialen. De gemeente dient het verlichtingsplan goed te keuren. • De installatie moet minimaal voldoen aan energielabel C. (0,025-0,034 W/lux/m2). • De norm NEN 1010 is van toepassing. • Als lichtbron wordt led toegepast. • Binnen de bebouwde kom dienen alle wegen, paden en pleinen, uitgezonderd die met een recreatieve functie, te worden verlicht. • Parken, plantsoenen en achterpaden van woningen worden niet verlicht. • Alle toegepaste materialen zijn 100% recyclebaar.
Lichthinder
• Er mag geen lichthinder optreden.
Locatie masten
• Trottoirs: minimaal 0,30 m vanaf achterkant trottoirband. • In groenvoorziening langs rijbanen: minimaal 0,40 m vanaf achterkant opsluitband of 0,60 m uit zijkant verharding. • Langs vrij liggende fiets en voetpaden: minimaal 0,45 m vanaf achterkant opsluitband of 0,60 m uit zijkant verharding.
Lichtkleur/niveaus
• De lichtniveaus dienen te voldoen aan de NPR 13201; • Kleur: o woonstraten: 3000 K o verkeerswegen: 4000 K

Techniek & aanleg
• De verlichting dient dimbaar te zijn door toepassing van drivers met de mogelijkheid tot het programmeren van minimaal 5 dimregimes. Dimregime in overleg met de gemeente vast te stellen. • Kwaliteit led; minimaal L80F10, Ra ≥ 80. • Levensduur led + driver minimaal 80.000 uur. • Eigen OVL kabelnet, hoofdkabels uitgevoerd volgens drie fasen/nul en aarde (litze) meelopend in armering. Het gebruik van combinetten of aansluiting daarop is niet toegestaan. • Het gebruik van verbindingsmoffen in een hoofdkabel is niet toegestaan; • Avond- nachtschakeling wordt niet toegepast. • Voedingspunt: roestvast stalen kast met meet en verdeelinrichting, hoofdschakelaar, groepsschakelaars en beveiliging voor minimaal zes en maximaal negen afgaande richtingen. Fabricaat Bosma en Bronkhorst, specificatie installatiemateriaal en inrichting aan te leveren door gemeente. • Schakelen verlichting door middel van toonfrequent relais en mogelijkheid tot handbediening. Dit schakelsignaal wordt in de toekomst stopgezet. Er wordt dan overgegaan naar een open source schakelsysteem. • Veiligheidsaardingen: volgens NEN 1010. Aanvullende eis: Als het laatste eind van een kabel de lengte van 150 meter overschrijdt dient deze te worden voorzien van een eindmof met aarding. • Kortsluitafschakeltijden: volgens NEN 1010; • Meetinrichting: dubbeltarief.
Materiaal
• Kabels: o Grondkabel: EO-YmeKaszh, voorzien van KEMA keur en groene OV merkstrepen. o Kabel tussen aansluitkastje en armatuur: QWPK 3x1,5 mm2 o Kabelmoffen: Kunsthars gietmof. • Aansluitkastjes: Kunststof en aanrakingsveilig met mogelijkheid tot het plaatsen van twee zekeringen. • Driver: cos ϕ >in gedimde toestand ≥ 0,85. • Masten: Volgens standaard, gemeente, aluminium met isolerend grondstuk en maaiveldbeschermer, eventuele kleurlaag uitsluitend d.m.v. poedercoating in RAL Maaiveldbeschermer: kleur grijs, bij zwarte poedercoating kleur zwart. • Lichtmastnummering: Fabrikaat Bradi Handimark, tape 50mm geel, opdruk zwart, hoogte 38mm

Aanleg
• Diepteligging kabels: 0,60 m, sleuf aanvullen met schoon zand. • Belasting gelijkmatig verdeeld over de fasen. • Invoer in mast: 1 fase, nul en aarde. • Aansluitkabels uitgevoerd in 3x2.5 mm². • Maximale kabeldiameter in Lichtmast 3x4 mm². • Wegoversteken en inritkruisingen in mantelbuis. • Masten afvullen met schoon rivierzand. • Kast afvullen met vochtwerende korrels (geëxpandeerde kleikorrels).
Uitvoering en veiligheid
• Uitvoering en oplevering overeenkomstig certificatieregeling voor installatiebedrijven (BRL6001); • Tijdens de aanleg dient de veiligheid voor de monteurs en gebruikers van de openbare ruimte gewaarborgd te zijn. Voor het werken aan elektrische installaties is de norm NEN 50110 van toepassing. De installatie zelf dient te voldoen aan de norm NEN 1010. De aannemer dient te zorgen voor veiligheid- en werkplannen. • Zodra een gebied openbaar toegankelijk en bewoond is moet de verlichting geplaatst zijn en functioneren (voordat de 1e woning is opgeleverd).
Revisie / meetrapporten
• Revisietekeningen dienen minimaal de volgende gegevens te bevatten: duidelijke maatvoering met betrekking tot ligging van kabels en kabelmoffen, plaats kasten en masten en overzicht toegepaste materialen. • Aanlevering digitaal en in tweevoud op papier (schaal 1:500). Nadere specificatie met betrekking tot het digitale formaat is opgenomen onder het hoofdstuk revisie van de LIOR. • De volgende gegevens moeten in het meetrapport worden opgenomen: weerstand veiligheidsaardingen, isolatieweerstanden en de gemeten stroom in elke afgaande groep; • De veiligheidsaardingen dienen een uniek nummer te hebben dat correspondeert met het bijbehorende meetrapport. • Een kabelschema moet deel uit maken van de revisiegegevens. Per lichtmast moet zijn aangegeven op welke fase deze is aangesloten. • Aanvullend kan een lichtmeting met bijbehorend rapport worden gevraagd; • Indien er voor de aanleg van de installatie door derden vergunningen zijn afgegeven aan de aannemer dienen deze bij de overdracht overhandigd te worden. • De garantie op installatie/montagewerk bedraagt minimaal 3 jaar. • De garantie op poedercoating bedraagt minimaal 10 jaar.
Overdracht installatie
• Overdracht van installatie aan wegbeheerder vindt plaats na het gereedkomen van de installatie waarbij de correcte werking van de installatie is aangetoond en revisietekeningen, meetrapporten en garantieverklaringen aan de (weg)beheerder zijn overhandigd. • Tot het moment van overdracht blijft de aanleggende partij verantwoordelijk voor de correcte werking en veiligheid van de installatie en treedt deze partij tevens op als netbeheerder voor de wet WION.

5.8 Bovengrondse voorzieningen

5.8.1 Straatmeubilair

Materialisatie
• Erdi rijwielbijzethek met anti-duikelstang of fietsklemmen, Velopa, type Tulip (RAL 9005 bij OV locaties of RAL 7016 voor het Stadshart). Type te bepalen in overleg met gemeente; • Zitbanken afhankelijk van straatbeeld duurzaam en milieuvriendelijk; • Gemeentelijke standaardbank bestaat uit betonvoeten, Velopa BN-type, met hardhouten planken, kleur gelijk aan de afvalbakken. Plaatsen in verharding. • Afvalbakken: Bammens kleur blauw (ral 5011). • In het centrumgebied Amstelveen en Aalsmeer Grijssen constructo 100 liter, Amstelveen kleur rood en Aalsmeer kleur paars (kleurcode in overleg met de gemeente); • Diverse anti- parkeerelementen in overleg met gemeente. • Standaard betonpalen Verwo, type Woerden, antracietgrijs, hoog 730mm. Andere palen in overleg met gemeente. • Uitneembare palen, Pol X-last fietspadpaal, artikel nr. 155110541, Ral kleur Signaalrood 3020 met driehoekssleutel in combinatie met X-Last® grondpot 150 mm Ø - D-slot - in betonpoer artikel nr. 155110292. • Vaste palen naast het fietspad of in verkeerssituaties, Pol X-Last® Fietspadpaal vast in betonpoer, artikel nr. 155114541. • Boombescherming (beperkt toepassen): thermisch verzinkt stalen buis, gepoedercoat in kleur (afgestemd op het overige straatmeubilair). • Straatmeubilair in een kleur gespoten (gemeente kleur RAL 5011) afhankelijk van het straatbeeld en in overleg. Metaal gepoedercoat en thermisch verzinkt.

5.8.2 Straatnaamborden, verkeersborden en huisnummering

Algemeen
• In verband met het aangeven van straatnamen en huisnummers dient een definitieve verkavelingtekening door de Initiatiefnemer digitaal te worden aangeleverd in pdf-formaat en dxf-formaat.
Straatnaamborden en verkeersborden
• Het straten- en verkavelingsplan dient zo vroeg mogelijk te worden aangeleverd zodat de gemeente vroegtijdig kan meedenken over een logische indeling qua straatnamen en nummering. • Straatnamen worden door de gemeente voorgesteld en door burgemeester en wethouders vastgesteld via een straatnaambesluit. • De Initiatiefnemer maakt een bebordingsplan voor de straatnaam- en verkeersborden. Deze moeten volgens de geldende richtlijnen (BABW / RVV / CROW-publicatie ‘Richtlijnen bebakening en markeringen’) geplaatst worden. • Bestelling en plaatsing van verkeersborden en straatnaamborden wordt door de gemeente uitgevoerd, op kosten van de Initiatiefnemer. • De verkeersborden/verkeerstekens dienen doelmatig geplaatst te worden; hierbij het aantal verkeersborden/verkeerstekens zoveel als mogelijk beperken. • Verkeersbesluiten worden door de gemeente genomen.

Huisnummering
• De Initiatiefnemer dient huisnummerplaatjes, die voldoen aan de eisen gesteld door de gemeente, te leveren en te plaatsen.

5.8.3 Speelvoorzieningen

Algemeen
• De randvoorwaarden voor de inrichting van nieuw te realiseren speelplaatsen is geformuleerd in het 'Beleidskader Spelrecreatie'. • De speelplaatsen zijn qua omvang en niveau onderverdeeld in twee leeftijdscategorieën (0-12 jaar 13-18 jaar). • Verder verdient de informele speelruimte de aandacht. Hiermee wordt bedoeld het creëren van ruimte om te spelen zonder invulling door middel van toestellen. Te denken valt aan brede trottoirs en grasveldjes. • Aan te leggen speelplekken dienen ook in samenhang met bestaande plekken te worden bezien.
Ontwerp / inrichting
• Het ontwerp en inrichting dient in overleg met gemeente en toekomstige bewoners plaats te vinden. Het ontwerp is veelal ook onderdeel van de stedenbouwkundige visie. Basisvoorwaarden zijn een goede bereikbaarheid en veiligheid. • Per wijk dient er 1 wijk overstijgende uitdagende speelruimte aanwezig te zijn. • De speeltoestellen op één speelplaats moeten allen van eenzelfde leverancier zijn en dezelfde 'lijn'. Hierbij dient gebruik te worden gemaakt van leveranciers die onder het raamcontract van de gemeente vallen. • De speelplaatsen dienen gunstig te liggen ten opzichte van de zon, wind en regen; • Speelplaatsen voor kinderen van 0-12 jaar liggen op loopstand vanaf de woning (ca. 150 m). • Er worden geen zandbakken toegepast op openbare speelplaatsen. Op schoolpleinen kan op verzoek van de school maximaal 1 zand worden toegepast. • De valondergrond bestaat uit rubbertegels 500x500 mm kleur roodbruin. Dikte afhankelijk van de valhoogte. De rubbertegels moeten onderling zijn gekoppeld met verbindingspennen. De rubber tegels worden gesteld op een verharding van betontegels 300x300x45 mm met een voegwijdte van 10 mm op een zandbed van minimaal 300 mm. De valondergrond wordt opgesloten met een opsluitband 100x200 mm. Als alternatieve valondergrond kan een rubberen gietvloer (in situ) of kunstgras toegepast worden. • Rondom de rubberen valondergrond ligt minimaal 30 cm verharding. • Per speelplaats wordt minimaal één bank (standaard type) en één afvalbak (standaard type) geplaatst. Banken worden altijd in de verharding geplaatst.

5.8.4 Afvalinzameling

De wijze van afvalinzameling en de daarbij behorende voorzieningen in de openbare ruimte volgen uit hetgeen is vastgelegd in de Afvalstoffenverordeningen van de gemeenten Amstelveen en Aalsmeer. Momenteel dient rekening te worden gehouden met onderstaande richtlijnen.
Let op: het afvalbeleid en de afvalstoffenverordeningen van beide gemeenten en daarmee ook de richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte wijzigen regelmatig. De actuele richtlijnen moeten worden opgevraagd bij de gemeente.

Afvalinzameling laagbouw Amstelveen
• De gemeente verstrekt minicontainers voor de inzameling van bepaalde afvalstoffen. • De inzameling van , GFT, PMD (plastic verpakkingen, metalen verpakkingen en drinkpakken) en papier/karton vindt plaats met minicontainers. • Uitzondering hierop is een groot deel van Bovenkerk, Westwijk Zuidoost, Westwijk Zuidwest en andere inbreidlocaties waar PMD met ondergrondse verzamelcontainers wordt ingezameld. • Bij de inrichting van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met opstelplaatsen voor minicontainers, waarbij deze op één rij langs de weg worden geplaatst, rekening houdend met per minicontainer een ruimte van 0,50m. • Voor het bepalen van de locaties zijn door B&W Inrichtingscriteria vastgesteld, zie www.amstelveen.nl voor deze besluiten.
Afvalinzameling laagbouw Aalsmeer
• De gemeente verstrekt minicontainers voor de inzameling van bepaalde afvalstoffen. • De inzameling van restafval, GFT en papier vindt plaats met minicontainers. • De inzameling van PMD vindt plaats met ondergrondse en bovengrondse verzamelcontainers op wijkniveau. • Bij de inrichting van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met opstelplaatsen voor minicontainers, waarbij deze op één rij langs de weg worden geplaatst, rekening houdend met per minicontainer een ruimte van 0,50m. • Voor het bepalen van de locaties zijn door B&W Inrichtingscriteria vastgesteld, zie www.aalsmeer.nl voor deze besluiten.
Afvalinzameling hoogbouw Amstelveen
• De inzameling van restafval, papier en PMD bij hoogbouw en appartementencomplexen vindt plaats met ondergrondse containers. • De gemeente draagt voor rekening van de Initiatiefnemer van het project zorg voor het plaatsen van de (ondergrondse) container(s). • Per aansluitingen 1 ondergrondse container voor restafval, per 80 aansluitingen 1 ondergrondse container voor papier. • De inzameling van GF vindt op enkele locaties met bovengrondse containers plaats. Bij hoogbouw/appartementencomplexen met 100 of meer eenheden wordt een bovengrondse GF-container geplaatst. • Voor het bepalen van de locaties van ondergrondse containers zijn door B&W Inrichtingscriteria vastgesteld, zie www.amstelveen.nl voor deze besluiten.

Afvalinzameling hoogbouw Aalsmeer
• Inzameling vindt plaats met uitpandige minicontainers voor GFT. • Inzameling vindt plaats met inpandige rolcontainers (240 tot 1000 liter) voor papier. • Inzameling restafval vindt plaats middels verzamelcontainers (boven- of ondergronds). • De inzameling van PMD vindt plaats met ondergrondse en bovengrondse verzamelcontainers op wijkniveau. • Bij nieuwbouw wordt restafval, PMD en papier middels ondergrondse containers ingezameld. • De gemeente draagt voor rekening van de Initiatiefnemer van het project zorg voor het plaatsen van de (ondergrondse) container(s). • Per 50 aansluitingen 1 ondergrondse container voor restafval, per 80 aansluitingen 1 ondergrondse container voor papier. • Voor het bepalen van de locaties van ondergrondse containers zijn door B&W Inrichtingscriteria vastgesteld, zie www.aalsmeer.nl voor deze besluiten.
Inzameling glas Amstelveen
• De afvalfractie glas wordt ingezameld middels ondergrondse wijkcontainers. • Aandachtspunten hierbij zijn: o 1 container op de 650 inwoners; o goede bereikbaarheid voor inwoners; o goede bereikbaarheid voor de inzamelwagen; o bij voorkeur aan ontsluitingswegen uit/naar de wijk, denk aan P gelegenheid voor lossen.
Inzameling glas Aalsmeer
• De afvalfractie glas wordt ingezameld middels ondergrondse wijkcontainers. Aandachtspunten hierbij zijn: o 1 container op de 650 inwoners; o goede bereikbaarheid voor inwoners; o goede bereikbaarheid voor de inzamelwagen; o bij voorkeur aan ontsluitingswegen uit/naar de wijk, denk aan P gelegenheid voor lossen.
Inzameling textiel Amstelveen
• De afvalfractie textiel wordt ingezameld middels ondergrondse wijkcontainers. • Aandachtspunten hierbij zijn: o 1 container op de 4.000 inwoners; o goede bereikbaarheid voor inwoners; o goede bereikbaarheid voor de inzamelwagen; o bij voorkeur aan ontsluitingswegen uit/naar de wijk, denk aan P gelegenheid voor lossen.

Inzameling textiel Aalsmeer
• De afvalfractie textiel wordt ingezameld middels bovengrondse en ondergrondse wijkcontainers. • Aandachtspunten hierbij zijn: o 1 container op de 4.000 inwoners; o goede bereikbaarheid voor inwoners; o goede bereikbaarheid voor de inzamelwagen; o bij voorkeur aan ontsluitingswegen uit/naar de wijk, denk aan P gelegenheid voor lossen.
Inzameling papier /karton in wijken Amstelveen
• De afvalfractie papier/karton wordt behalve met minicontainers en met ondergrondse containers bij appartementen/hoogbouw ook ingezameld met ondergrondse containers op wijkniveau. • Aandachtspunten hierbij zijn: o 1 container op de 650 inwoners; o goede bereikbaarheid voor inwoners; o goede bereikbaarheid voor de inzamelwagen; o bij voorkeur aan ontsluitingswegen uit/naar de wijk, denk aan P gelegenheid voor lossen.
Ontwikkeling nieuwbouw Amstelveen en Aalsmeer
• Bij het ontwikkelen van nieuwbouw worden de ondergrondse containers gezien als basisvoorzieningen net als verlichting en riolering. De investeringskosten dienen daarom meegenomen te worden in de exploitatie – ontwikkelingskosten. • Daarnaast dient de projectontwikkelaar ruimte voor de afvalinzameling beschikbaar te stellen binnen het project in overleg met gemeente, omdat deze ten alle tijden in de gelegenheid moet worden gesteld om de containers te legen. • Bij het ontwikkelen van gestapelde nieuwbouw in Amstelveen worden restafval, PMD en papier ingezameld middels ondergrondse containers. • Bij het ontwikkelen van laagbouw in Amstelveen gaat daarbij ook om ondergrondse rest- en PMD-afvalcontainers. • Bij het ontwikkelen van gestapelde nieuwbouw van 100 eenheden of meer in Amstelveen wordt GF ingezameld middels een bovengrondse GF-container. • In Aalsmeer daarentegen wordt alleen restafval bij het ontwikkelen van gestapelde nieuwbouw ingezameld middels ondergrondse containers.

5.8.5 Hondenuitlaat- en losloopplaatsen

Algemeen
• Bij nieuwbouwprojecten moet er in overleg met de gemeente ruimte worden gereserveerd voor losloopgebieden.

5.9 Groenvoorzieningen

5.9.1 Technische bepalingen

Groenontwerp
• Het groenontwerp/beplantingsplan wordt bij voorkeur door, maar in ieder geval in nauw overleg met de gemeente gemaakt en dient te worden goedgekeurd door de groenbeheerder van de gemeente. De beplanting van natuurvriendelijke oevers maakt onderdeel uit van het beplantingsplan. • Het beplantingsplan vermeldt soortnamen volgens de laatst geldende versie van de 'Naamlijst houtige gewassen" resp. 'Naamlijst van vaste planten' (PPO-WUR), plantafstanden en plantaanwijzingen (o.a. plantverband).
Bomen algemeen
• Bomen moeten minimaal op afstand van de te bereiken kroondiameter uit de gevel geplaatst worden, afhankelijk van de soort. • De minimale afstand tussen lichtmast en boom is 4 m. • De minimale afstand tussen kabels en leidingen en boom is 1 m. (2 m bij transportleiding). De minimale afstand tussen kant rijweg en boom is 1,5 m. (2 m. bij asfaltweg).
Bomen in verharding
• Bomen bij voorkeur niet in verharding plaatsen. De voorkeur gaat uit naar bomen in een groenstrook. • Bij parkeerplaatsen gaat de voorkeur uit naar het plaatsen van bomen in een open groenvak met een minimale grootte van een parkeervak.
Bosplantsoen
• Bosplantsoen wordt voornamelijk toegepast in ecologische zones, langs doorgaande wegen en aan de rand van de bebouwing. • Voor de eisen die gesteld worden aan bosplantsoen wordt verwezen naar ´Beheer Bosplantsoen´, te verkrijgen bij de gemeente.
Heesters
• Heesters worden toegepast in de wijken. • Een beplantingsvak met lage heesters is minimaal 3,5 m breed, en niet kleiner dan 10m². Een beplantingsvak met hoge heesters is minimaal 5,5 m breed en niet kleiner dan 25 m². • Hellingen met beplanting zijn niet steiler dan 1:3.
Hagen, struikrozen, vaste planten en bodembedekkende heesters
• Deze dienen met terughoudendheid toegepast te worden. Bij voorkeur op speciale plekken in een wijk, zoals bv bij een openbaar gebouw, een wijkparkje of bij een winkelcentrum of op verkeersrotondes (assortiment geschikt voor extensief onderhoud).

Gazons/Bermen algemeen
• In verband met het onderhoud van een gazon of berm is het noodzakelijk eventuele taluds niet steiler is te maken dan 1:5. Indien mogelijk verdient een flauwere helling de voorkeur. • Obstakels (zoals paaltjes, lantarenpalen, hekwerken e.d.) worden zo min mogelijk toegepast. Indien er obstakels in gazons en/of bermen toegepast worden moeten deze zo dicht mogelijk tegen de verharding worden geplaatst. • De minimum breedte van gazons/bermen zonder obstakels is 3m. Bij obstakels moet de doorgang 2,00m. zijn. Om het gazon, berm of veld te bereiken met een maaimachine is een verlaagde band nodig met een toegang van 2 m. breed. • Gazons/bermen direct grenzend aan een rijbaan moeten beschermd worden tegen parkeerdruk. Deze bescherming moet zo min mogelijk een hindernis zijn bij het beheer van het object. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van een verhoogde opsluitband.
Ruige berm
• Een ruige berm heeft een dusdanig voedselrijke grond dat verschraling geen zin heeft. De ligging ten opzichte van de bebouwing moet zodanig zijn dat een ruiger beeld aanvaard worden. Het sortiment bestaat voornamelijk uit grassen. • Ruige bermen worden toegepast aan de rand van de bebouwing.
Meerjarige bloemenweide
• Dit zijn voedselarme bermen op een zandpakket van minimaal 50 cm dik. Deze bermen geven een zeer kleurrijk beeld. Het sortiment bestaat voornamelijk uit kruiden. • De meerjarige bloemenweide wordt bijvoorbeeld toegepast in ecologische zones.
Natuurlijke oever
• Grenzend aan natuurlijk groen (bosplantsoen, bermen) wordt een natuurlijkvriendelijke oever toegepast. • Een natuurvriendelijke oever kan op verschillende manieren ontworpen worden maar kenmerkend is de geleidelijke overgang van droog naar nat en de begroeiing met oeverbeplanting.

5.9.2 Uitvoering

Aanleg beplanting / uitvoering (cultuurtechnisch) grondwerk
• Aanplant, inzaaien, en het plant- en zaaiklaarmaken worden bij voorkeur door de gemeente zelf uitgevoerd. • Het groenbestek en het bestek met het cultuurtechnisch grondwerk moet worden goedgekeurd door de groenspecialist van de gemeente. • Werkzaamheden die in de buurt van bestaand groen (plantvakken, gazons/bermen en/of bomen) plaatsvinden dan wel de aanleg van het groen moet tenminste 2 dagen van tevoren gemeld worden bij de gemeente. • Maatregelen ter bescherming van het groen in overleg met en ter goedkeuring van de gemeente.

Grond
• Uitgangspunt voor de plantsoenen is het toepassen van gebiedseigen grond (teelaarde), dat door middel van cultuurtechnische grondbewerkingen en aanvulling met zand en/of organische stof/ bemesting geschikt gemaakt wordt voor de verschillende groentypes. • Grond dient gescheiden te worden ontgraven. De bovenste +/- 40 cm (afhankelijk van de laagdikte) dient apart in depot te worden gezet. Doorgaans betreft het goede gerijpte bovengrond, welke later voor de plantvakken kan worden gebruikt. • De geschiktheid van de bovengrond voor plantvakken wordt beoordeeld door de gemeente.
Grondwerk algemeen
• Het grondwerk dient zodanig te worden uitgevoerd dat structuurbederf wordt voorkomen. Werkzaamheden moeten worden uitgevoerd bij droog weer en goede terreingesteldheid. Na de grondverbetering mogen de plantsoenen niet meer worden betreden met zwaar materieel i.v.m. structuurbederf. • Opgaand onkruid en gras dienen kort te worden gemaaid voordat met het grondwerk wordt aangevangen. • De eventuele aanwezige storende lagen dienen gebroken te worden tot een diepte van minimaal 1m. beneden maaiveld (dit geldt ook voor bermen en bloemenweides). De bovengrond dient gescheiden te worden gespit dusdanig dat de bovengrond boven blijft tot een diepte van 60cm beneden het maaiveld. • De grondaanvullingen dienen zodanig te worden uitgevoerd dat de plantvakken worden afgedekt met een laag gerijpte bovengrond van tenminste 60cm, ter beoordeling van de gemeente verbeterd met zand/compost/mest en cultuurtechnische grondbewerkingen. • Plantvakken kleiner dan 100 m² alsmede plantenbakken en geïsoleerde plantvakken zoals rotondes moeten afgedekt worden met een laag goedgekeurde grond, zoals omschreven onder Teelaarde, van tenminste 80 cm. In alle gevallen dient de ondergrond te worden gebroken. • In plantvakken kleiner dan 100m² alsmede in plantvakken die zich direct achter de opsluiting bevinden, dient een strook grond ter breedte van ca. 30 cm ongeroerd te worden gelaten om verzakkingen van de opsluitband te voorkomen.

Grondwerk specifiek per type beplanting
• Voor bosplantsoen, heesters, hagen en gazons dient de ondergrond, afhankelijk van de kwaliteit, te worden afgezand met 10 cm kalkrijk zoet zand. Dit gebeurt nadat de gerijpte bovengrond geëgaliseerd is. • Het afzanden gebeurt nooit bij vaste planten, struikrozen en bijzondere beplanting zoals zure grond minnende planten. • Bij vaste planten dient een laag veraarde veen van 60 cm te worden toegepast als bovenlaag. Het omzettingsproces van veraarde veen moet afgerond zijn zodat er geen vertering en inklinking meer plaatsvindt. Een overhoogte van 10% in de plantvakken is noodzakelijk. • Plantvakken voor taxus, coniferen, heidevegetatie en rhododendrons mogen niet worden afgezand. Bij deze plantvakken dient een laag veraarde veengrond van 60cm te worden toegepast als bovengrond. • Voor een ruige berm dient de laag boven de ondergrond een dikte te hebben van 60cm, en dient een mengsel te zijn van klei en gerijpte bovengrond (de onderlinge verhouding van het mengsel is afhankelijk van de grondbalans/situatie /talud). De toplaag dient te worden afgezand met 10 cm kalkrijk zoet zand. • Voor een meerjarige bloemenweide dient de laag boven de ondergrond bedekt te worden met 40-60 cm kalkrijk zoet zand.
Grondwerk specifiek per type beplanting
• De ontwatering van de terreinen moet zodanig uitgevoerd worden dat bij een neerslag van 15 mm per etmaal de grondwaterstand niet hoger komt dan 50 cm beneden het maaiveld. Zo nodig dient het terrein te worden gedraineerd. • De drainage moet aangesloten worden op open- of hemelwater afvoer. De diepte van de drainage is gemiddeld 60 á 70 cm onder maaiveld, afhankelijk van de situatie.
Bomen in verharding
• Voor bomen van de 1ste grootte is een hoeveelheid van 30-40m3 bomenzand vereist, voor bomen van de 2de grootte 15-20m3 en voor bomen van de 3de grootte 7-10m3. • Bomenzand dient te worden betrokken van de grondbank van de gemeente. • Bij de verwerking van bomenzand zijn de volgende zaken van belang: o Boven de hoogste grondwaterstand aanbrengen tot maximaal 1,00 m minus maaiveld. o Bomenzand met de ondergrond over een dikte van 0,20 m mengen. o Verdichten per laag van ca. 0,30 m met maximaal 1,5 MPa (mechanische stamper; geen trilplaat). o Straatlaag van maximaal 0,10 m zoet zand. o Toepassing beluchtingssysteem is noodzakelijk. o Bomenzand niet verwerken tijdens en na zware regenval. o Omliggende verharding mag niet afwateren op de boomlocaties. • Het beluchtingssysteem bestaat uit: o Beluchtingsdrain ø80 mm omhuld met PP450 o 2 vertikale beluchtingskanalen ø160 mm afgedekt met vetilatieafdekkap met 5 gaten en beluchtingstegel 300x300x70 mm met 4 gaten.

5.9.3 Materiaal

Plantmateriaal
• De nomenclatuur van het toe te passen plantmateriaal komt overeen met de benamingen zoals opgenomen in de laatst geldende versie van de 'Naamlijst houtige gewassen" resp. 'Naamlijst van vaste planten' (PPO-WUR). • Het plantmateriaal moet eerste kwaliteit zijn en soortecht en ziektevrij, goed gevormd, voorzien zijn van een doorgaande top (bomen), goed geworteld, op tijd verplant of rondgestoken, ruim gerooid, natuurlijk afgerijpt, onbeschadigd, ziektevrij, zonder onkruid, ongedierte en/of schimmels zijn. • Het plantmateriaal voldoet minimaal aan de kwaliteitseisen die beschreven staan in de meest recente versie 'Kwaliteitsnormen en omschrijvingen van Boomkwekerijproducten' (uitg. Raad voor de Boomkwekerijen). • Het plantmateriaal voldoet aan de eisen beschreven in de publicatie "Kwaliteit en keuring van plantmateriaal" (uitg. IPC Groene Ruimte). • Het plantmateriaal voldoet minimaal aan de criteria voor duurzame inkoop van groenvoorzieningen (uitg. Pianoo, 7 mei 2015). • Plantlijsten met kwaliteitsaanduiding worden ter toetsing aangeboden aan de groenspecialist van het ingenieursbureau van de gemeente. • Bomen worden minimaal in de maat 14-16 aangeplant, met minimaal 2 boompalen en boomband. • Plantmateriaal bij voorkeur gekweekt op eigen wortel. Van bomen dienen de onderstammen van het toe te passen plantmateriaal bekend te zijn en goedgekeurd; • Heestermateriaal als wortelgoed of containergoed. Containergoed zoveel mogelijk als Biopotten. Ingegaasde kluiten met natuurlijk jute. • Geleverd plantmateriaal wordt vóór aanplant door de gemeente gekeurd.
Teelaarde
• Grond voor aanvulling (teelaarde) wordt bij voorkeur betrokken bij de Grondbank van de gemeente (locatie Amstelveen en locatie Aalsmeer) en moet goedgekeurd zijn door de gemeente. • De te verwerken gerijpte bovengrond dient vrij te zijn van puin en andere ongerechtigheden. Voor verwerking dient de betreffende wijkteamleider van de gemeente de grond visueel te hebben gekeurd . Tevens dient de grond conform het Besluit bodemkwaliteit geanalyseerd te zijn. Onder gerijpte bovengrond wordt verstaan: grond dat het verteringsproces voor minimaal 80% heeft doorlopen. • De te verwerken grond dient vrij te zijn van chemische verontreinigingen, zware metalen en wortelonkruiden zoals kweekgras, hanepoot e.d. Klasse achtergrondwaarde volgens het Besluit bodemkwaliteit mag met toestemming van de betreffende wijkteamleider van de gemeente binnen het werkgebied worden gebruikt . • Nieuw aangebrachte teelaarde en/of zand dient te voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit. Dit vormt een onderdeel van het grondstromenplan. Van alle grondstromen werden de transportgeleidebiljetten ordelijk bewaard en overgedragen aan de gemeente. • Het zand dat voor de plantsoenen en gazons gebruikt wordt dient kalkrijk zoet rivierzand te zijn, pH-waarde ± 5,5-6,5. • Veraarde veengrond voor Taxus, coniferen, heidevegetatie en Rhododendrons dient een pH-waarde van ± 5,5 te hebben.

Groeiplaats bomen in verharding
• Bomenzand, bij voorkeur Amstelveens bomenzand wordt betrokken bij de Grondbank Amstelveen, of is van een ten minste gelijkwaardige kwaliteit, Dit ter goedkeuring door de gemeente. • Beluchtingsmaterialen worden betrokken bij het Magazijn van de gemeente, of is van ten minste een gelijkwaardige kwaliteit. Dit ter goedkeuring door de gemeente.
Drainage
• De kwaliteit van de drainage moet pp 450 zijn, met een doorsnede van Ø 80 mm. Inspectieputten Ø 315 mm, PVC, markeren met een 30x30 tegel en een door de gemeente ter beschikking gestelde koolstof detectiering (met unieke Amstelveencode). • De uitloopbuis moet een HDPE leiding zijn.

5.9.4 Nazorg / overdracht / onderhoud

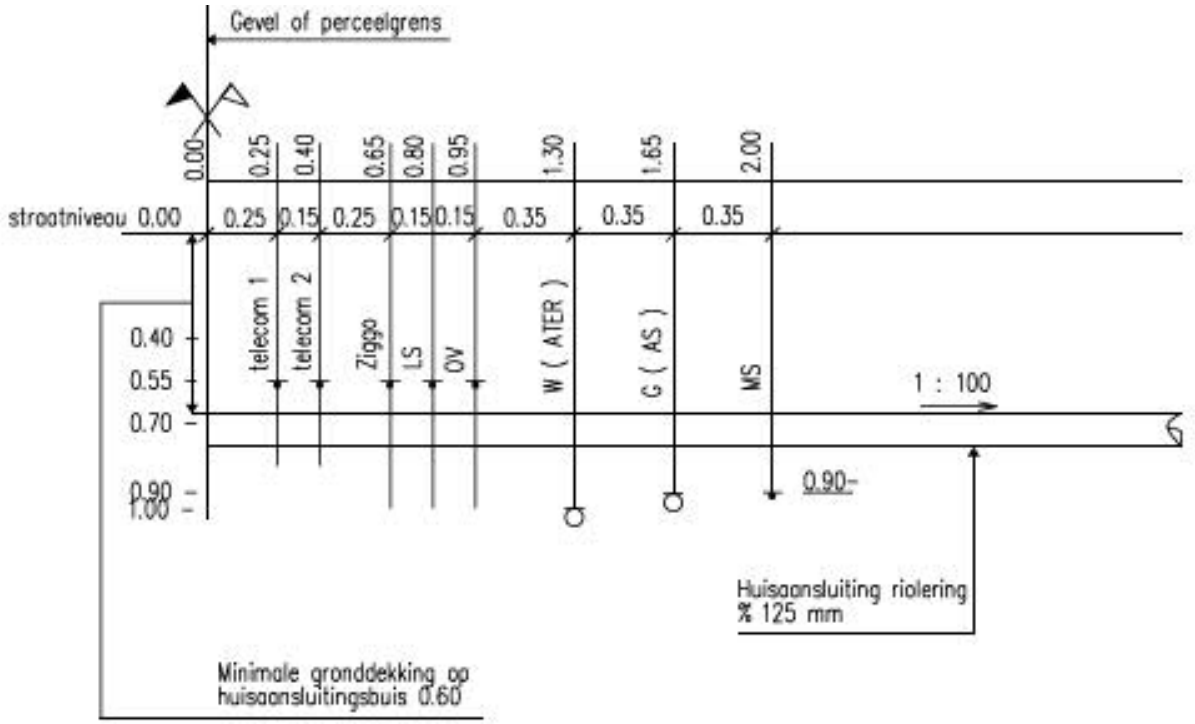
Algemeen
• De exploitant heeft in principe 1 jaar nazorg op het groen. De inboet is voor rekening van de Initiatiefnemer. • Voor bomen geldt een nazorgperiode van 3 jaar. • Indien besloten wordt de aanleg van de groenvoorzieningen uit te laten voeren door de gemeente dienen de terreinen direct na het gereedkomen van de voorbereidende werkzaamheden te worden overgedragen aan de gemeente. In dat geval moet onderhoud worden gepleegd voordat de grond c.q. openbare ruimte wordt opgeleverd, zodat het vrij van zaad en wortelonkruiden blijft. Er moet dan tevens een onderhoudsbudget aanwezig zijn voor de periode tussen de realisatie van het project en de overdracht aan de gemeente. • Grond dat in depot ligt voor toepassing in groenvakken/gazons/bermen moet onkruidvrij worden gehouden.

6 Bijlage A: Te toetsen producten

Te toetsen producten, aan te leveren door derden (uitgaande van 1 concept en 1 definitief exemplaar):	
Begeleiding/control/advisering	benodigde tijd in weken
Samenwerkingsovereenkomst/Gronduitgifte contract e.d.	3 - 4
Plan van Aanpak (PvA) (incl. productoverzicht, planning, check onderzoeken & vergunningen e.d.)	4 - 5
Stedenbouwkundigplan	4 - 5
Overzicht benodigde onderzoeken	4 - 5
Overzicht benodigde vergunningen	4 - 5
Onderstaande voor boven- en ondergrondse openbare ruimte ontwerpen (van grof naar fijn) (Incl. verlichting, riool, nutsvoorzieningen, groen, grijs e.d.)	
Schetsontwerp (SO)	4 - 5
Voorlopig ontwerp (VO incl. eventuele varianten)	4 - 5
Definitief ontwerp (DO) (incl. materiaal-/beplantinglijsten, speelplekken e.d.)	4 - 5
Verslagen afspraken met Nutsbedrijven	4 - 5
Matenplan	4 - 5
Technische tekeningen en bestek (incl. herziening risicosessie)	4 - 5
Beheerovereenkomsten (indien van toepassing)	4 - 5
4 weken voor start uitvoering aan te leveren gegevens ten behoeve van de toetsingen	
Bodemonderzoek/bodemsanering gegevens	Ter plaatse op moment van uitvoering
Zetting gegevens (ondergrond)	Ter plaatse op moment van uitvoering

Toetsingsmogelijkheden tijdens de uitvoering (4 weken voor start uitvoering aanleveren van een gedetailleerde planning voor onderstaande)	
Aanvullingen/verdichting	Ter plaatse op moment van uitvoering
Zettingsmetingen/rapportage	gedurende de zettingsperiode
Funderingswerkzaamheden	Ter plaatse op moment van uitvoering
Toegepast materiaal/materieel	Ter plaatse bij/na levering
Aanbrengen asfalt/beton	Ter plaatse op moment van uitvoering
Materiaal en verdichtingsmetingen	Ter plaatse net na toepassing
Rioolinspectie	Ter plaatse na aanleg
Onderhoud door Initiatiefnemer 3 mnd. (controle)	Ter plaatse op moment van uitvoering
Overleggen logboek na aanleg speelplaatsen	Ter plaatse na eventuele onderhoudstermijn
Oplevering aan beheer	Ter plaatse na eventuele onderhoudstermijn

7 Bijlage B: Standaard profiel kabels en leidingen



Opmerkingen: maten in meters, tenzij anders aangegeven.

Principe distributietracé van kabels en leidingen in wegen binnen de bebouwde kom

Green Park
Aalsmeer

Notitie bouw- en woonrijp maken

Aalsmeer, 13 januari 2021

Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V. Thailandlaan 6 Postbus 293 1430 AG Aalsmeer T +31 (0)297 368415
KvK 34210541 Bank (BNG) 28.51.15.189 www.greenparkaalsmeer.com

Inhoud

A. INLEIDING
B. BOUWRIJP
C. VOORZIENINGEN TIJDENS DE BOUW
D. WOONRIJP

A. INLEIDING

In deze notitie wordt aangegeven

- in welke staat GPA de uit te geven grond aan de koper overdraagt (par. B)
- voor welke voorzieningen tijdens de bouw de koper verantwoordelijk is (par. C)
- wie zorg draagt voor het woonrijp maken van de omgeving van de uit te geven grond, waaruit het woonrijp maken bestaat en wanneer dit gebeurt (par. D)

Deze notitie wordt in de gronduitgifte- en erfpachtovereenkomsten van toepassing verklaard. Afwijkingen zijn alleen mogelijk voor zover dat uitdrukkelijk in de desbetreffende gronduitgifte- en erfpachtovereenkomst wordt bepaald.

Waar in deze notitie staat “koper” wordt daaronder mede verstaan: erfpachter.

B. BOUWRIJP

Een bouwrijpe kavel in Green Park Aalsmeer is een kavel:

1. waarvan de grenzen zijn aangegeven op de uitgiftetekening die bij de koop- of erfpachtovereenkomst is gevoegd;
2. die onbebouwd wordt opgeleverd, wat betekent dat alle bestaande bebouwingen (inclusief funderingen), opstallen, beplantingen, bomen en verhardingen zijn afgevoerd;
3. waarvan de bodem volgens de geldende regelgeving is onderzocht en indien nodig gesaneerd zodat de beoogde toekomstige bestemming en het beoogde toekomstige gebruik op grond van de bodemregelgeving toegestaan is;
4. waarbij de belendende watergangen zijn gegraven; de uitkomende grond is waar mogelijk binnen het gebied verwerkt;
5. waarbij voormalige watergangen en ontgravingen zijn aangevuld met (gebiedseigen) kleigrond;

6. die is afgewerkt met kleigrond tot de oorspronkelijke maaiveldhoogte van ca – 4,10 m N.A.P.;
7. die niet is voorzien van afwatering (drainage of watergangen) voor de afvoer van regen of grondwater van het uitgeefbaar gebied, en niet is voorzien van een ophooglaag van zand;
8. waarvan het principe vloerpeil (te realiseren door koper) is vastgesteld op – 3,40 m N.A.P en waarbij de hoogte van de aansluitende wegen – 3,60 m N.A.P. is;
9. die bereikbaar is voor bouwverkeer vanaf de hoofdinfrastructuur, door middel van bestaande wegen of nieuw aangelegde wegen naar de kavel (er worden dus geen wegen *op* de kavel aangelegd); de wegen worden aangelegd als asfaltwegen exclusief toplaag, de bermen worden ingezaaid;
10. met één inrit aangelegd in puingranulaat of asfalt (exclusief toplaag);
11. waarvoor het hoofdriool in het openbaar gebied is aangelegd;
12. waarvoor de koper zelf bij het betreffende nutsbedrijf via www.aansluitingen.nl een aanvraag dient te doen voor nutsaansluitingen.

De hierboven genoemde werkzaamheden worden door (of in opdracht van) GPA verricht, tenzij expliciet staat vermeld dat koper de werkzaamheden verricht.

Koper is zich er van bewust dat de kavels bestaan uit kleigrond. De meteorologische omstandigheden kunnen van invloed zijn op de mate van vochtigheid van de kavel op het moment dat deze aan koper wordt geleverd. GPA is niet gehouden om maatregelen te nemen tegen regen, hagel of sneeuw.

Koper is zich er van bewust dat de kavel tijdens het broedseizoen nesten van beschermde vogels kan herbergen.

C. VOORZIENINGEN TIJDENS DE BOUW

Voorzieningen tijdens de bouw:

13. koper dient zelf de aansluiting op rioleringen aan te (doen) leggen, dit in overleg met de technisch adviseur van GPA;
14. koper dient zelf de terreinriolering aan te (doen) leggen en deze op een milieukundig verantwoorde wijze (dat wil onder meer zeggen: in overeenstemming met de vigerende regelgeving) af te (doen) koppelen op het oppervlaktewater; ter informatie is hiervoor de Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken 2003 beschikbaar;
15. koper dient zelf (bouw)wegen in zijn kavel aan te (doen) leggen en zelf zorg te dragen voor drooglegging, wegcunnetten en verharding van die wegen (het voorgaande kan indien gewenst tegen vergoeding van de werkelijke kosten gefaciliteerd worden door GPA);

16. tijdens de bouw is koper verantwoordelijk voor het onderhouden en schoonhouden van bouwwegen en het opruimen van zwerfvuil en bouwmateriaal uit omliggende watergangen;
17. vanaf de overdracht is de koper verantwoordelijk voor de aangelegde hoofdriolering, kabels en leidingen;
18. er mogen geen bouwactiviteiten, waaronder ook begrepen het parkeren van voertuigen ten behoeve van de bouw en het plaatsen van goederen en materialen, plaatsvinden in het openbaar gebied; hiervan mag alleen worden afgeweken indien GPA daarvoor voorafgaande aan die activiteit uitdrukkelijk schriftelijk toestemming heeft verleend.

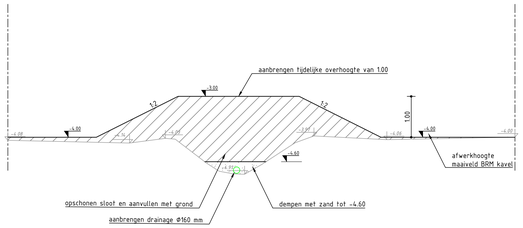
D. WOONRIJP

De woonrijp werkzaamheden worden gestart nadat de bouwwerkzaamheden van *alle* uitgeefbare kavels in het betreffende GPA_deelgebied gereed zijn.

In de woonrijp fase laat GPA namens de gemeente in het openbare gebied de onderstaande voorzieningen aanbrengen:

19. wegen in de definitieve vorm (onder meer toplaag, belijning, kolken en banden);
20. inrit in de definitieve vorm (onder meer toplaag, kolken (indien noodzakelijk) en banden);
21. voet- en fietspaden en parkeervakken;
22. openbare verlichting in definitieve vorm;
23. openbaar groen en bomen;
24. kunstwerken in de definitieve vorm;
25. resterende watergangen en oevers.

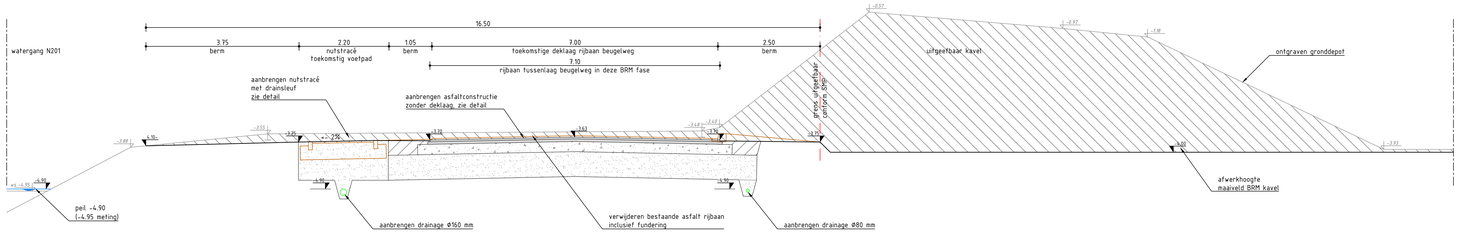
0 – 0 – 0



N.A.P. -7.00

Dwarsprofiel B-B

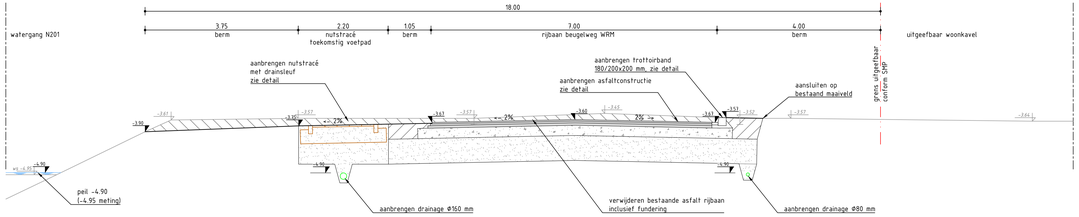
SCHAAL 1 : 50



N.A.P. -7.00

Dwarsprofiel C-C

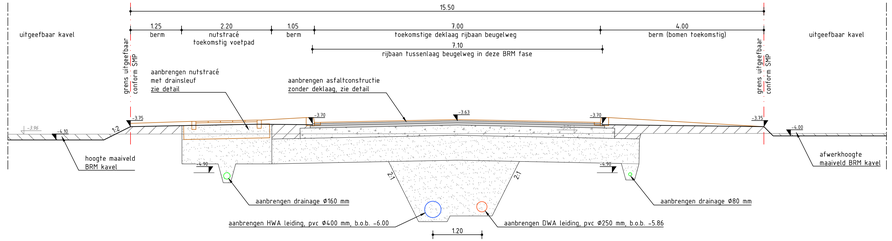
SCHAAL 1 : 50



N.A.P. -7.00

Dwarsprofiel D-D

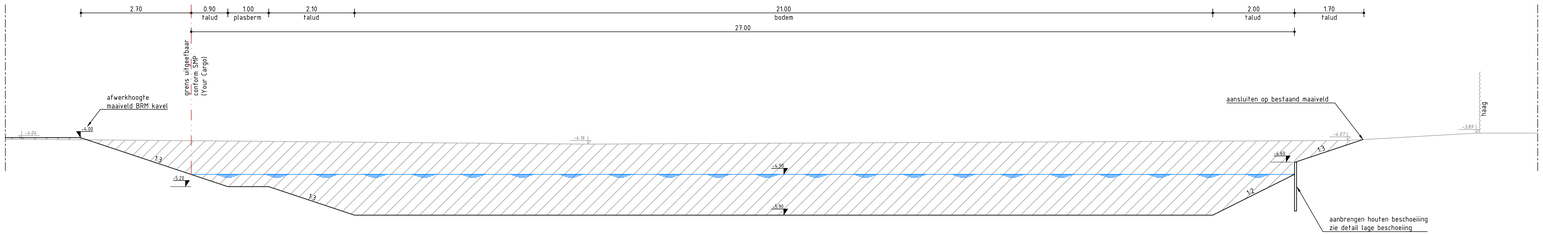
SCHAAL 1 : 50



N.A.P. -7.00

Dwarsprofiel E-E

SCHAAL 1 : 50



N.A.P. -7.00

Dwarsprofiel F-F

SCHAAL 1 : 50

Legenda

- Bestaande situatie
- Nieuwe situatie BRM
- Toekomstige situatie WRM
- Grens uitgeefbaar
- Bestaande hoogtemaat
- Nieuwe hoogtemaat
- Waterlijn, -4.90
- Ontgraven grond
- Aanvullen grond
- Aanbrengen betongranulaat
- Aanbrengen zand voor zandbed
- Aanbrengen asfaltconstructie

opmerkingen
- alle materiaalmaten in millimeters tenzij anders aangegeven
- alle maten in meters tenzij anders aangegeven
- alle hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P.

Versie	Omschrijving			
A.1	Datum: 22-1-2021	Get.: ondertekend	Con:	Vrij:
Versie	Omschrijving			
A	Datum: 16-11-2020	Get.: ondertekend	Con: schouterop	Vrij: kempenm

Opdrachtgever
Green Park Aalsmeer

Contact

Advies- en Ingenieursorganisatie Architect
ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Project
BRM deelplan 2, fase 1
Projectnummer : B03065.001153.7218
Fase : Technisch ontwerp / Bestek

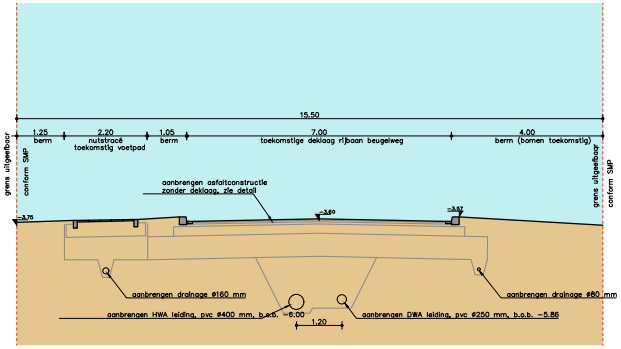
Contact
Kempen, MAP. van (Mark)

Onderwerp
Dwarsprofielen
Blad 1

Schaal : 1:50
Contractnummer: ARC-2020-022
Bladformaat : niet standaard
Bladnummer : 1 van : 2
Status : Definitief

Tekeningnummer:
GPA-ARC-DWP-DP2-DR-CE-TO-1300
Versie: A.1

hoogtematen uitgiftegrenzen worden pas definitief bepaald in de WRM fase



hoogtematen uitgiftegrenzen worden pas definitief bepaald in de WRM fase



Legenda

- exploitatieplangrens
- bestemmingsplangrens
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6

Green Park Aalsmeer

Eigendommen bedrijvendeel,
deelgebied 2, West

	Schaal: 1/2.000	Datum: 1-03-2023
	Formaat: A3	

Hogedijk
Aalsmeerderweg

Deskundigenadvies inbrengwaarde

Green Park Aalsmeer deelgebied 2 - West

Opdrachtgever
Gemeente Aalsmeer
Kenmerk
1790.6-D4d1/bj/s
Deskundigen
T.A. (Bertold) te Winkel
B.P. (Bart) Joris
Datum
11 mei 2023
Status
Definitief

Titel	:	Deskundigenadvies inbrengwaarde | Green Park Aalsmeer deelgebied 2 - West
Opdrachtgever	:	Gemeente Aalsmeer
Kenmerk	:	1790.6-D4d1
Deskundigen	:	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT
	:	B.P. Joris MSc
Datum	:	11 mei 2023
Status	:	Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA ’s-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente ‘s-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Inhoudsopgave

1. Opdracht 5
1.1. Opdrachtgever 5
1.2. Opdrachtnemer 5
1.3. Deskundigen 5
1.4. Opdrachtverstrekking 5
1.5. Onafhankelijkheid 6
1.6. Doel van het advies 6
1.7. Exploitatieplangebied 6
1.8. Type advies 7
1.9. Te waarderen belang 7
1.10. Basis raming 7
1.11. Stukken 7
1.12. Opname 8
1.13. Peildatum 8
1.14. Reactie van opdrachtgever 8
1.15. Aansprakelijkheid 8
1.16. Versies 8
1.17. Conformiteit RICS/EVS/NRVT 8
1.18. Publicatie 8
1.19. Van toepassing zijnde tuchtrecht 9
1.20. Algemene voorwaarden 9

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten 10
2.1. Algemene uitgangspunten 10
2.2. Bijzondere uitgangspunten 10

3. Omschrijving plangebied 11
3.1. Omschrijving per eigenaar 11
3.2. Ligging van het plangebied 11
3.3. Bestemming van de onroerende zaak 11
3.4. Marktanalyse bedrijventerreinen 14
3.5. Algehele marktanalyse en verwachtingen op de korte termijn 18
3.6. Conclusie marktsituatie 21

4. Waardering 22
4.1. Inleiding 22
4.2. Overwegingen bij de waardering 22
4.3. Wettelijk kader 22
4.4. Complex 23
4.5. Gebruikte methode 23
4.6. Relevante gegevens exploitatieplan 24
4.7. Referentietransacties ruwe bouwgrond 24
4.8. Complexprijs 29
4.9. Onderzoek referentietransacties gebruikswaarde buiten het plangebied 30
4.10. Waardering tuin 31
4.11. Residuele waardemethode 31
4.12. Uitkomst residuele waarde 35
4.13. Back-testing 35
4.14. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering 36

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4.15. Finale waardering 36

5. Plausibiliteitsverklaring 37

6. Bijlagen 38

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Aalsmeer
Contactpersoon	De heer ing. C.J. Riechelman
Adres	Postbus 4
Postcode	1180 BA
Plaats	AMSTELVEEN
Telefoon	020 540 49 11
E-mail	c.riechelman@amstelveen.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer T.A. te Winkel
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	‘s-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	btewinkel@gloudemans.nl

1.3. Deskundigen

Deskundigen	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6207912 (RICS Valuation Scheme, registered valuer), RT586908102 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD), NVM en Register DOBS B.P. Joris MSc, vastgoedadviseurB.P. Joris MSc, vastgoedadviseur MG984834587 (NRVT, Gezel Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed / Landelijk en Agrarisch Vastgoed)

De deskundigen verklaren over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 19 juli 2019 heeft de heer ing. C.J. Riechelman, projectleider Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Aalsmeer, schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1.5. Onafhankelijkheid

a. Deskundigen verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de deskundigen die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de deskundigen in twijfel moet worden getrokken.

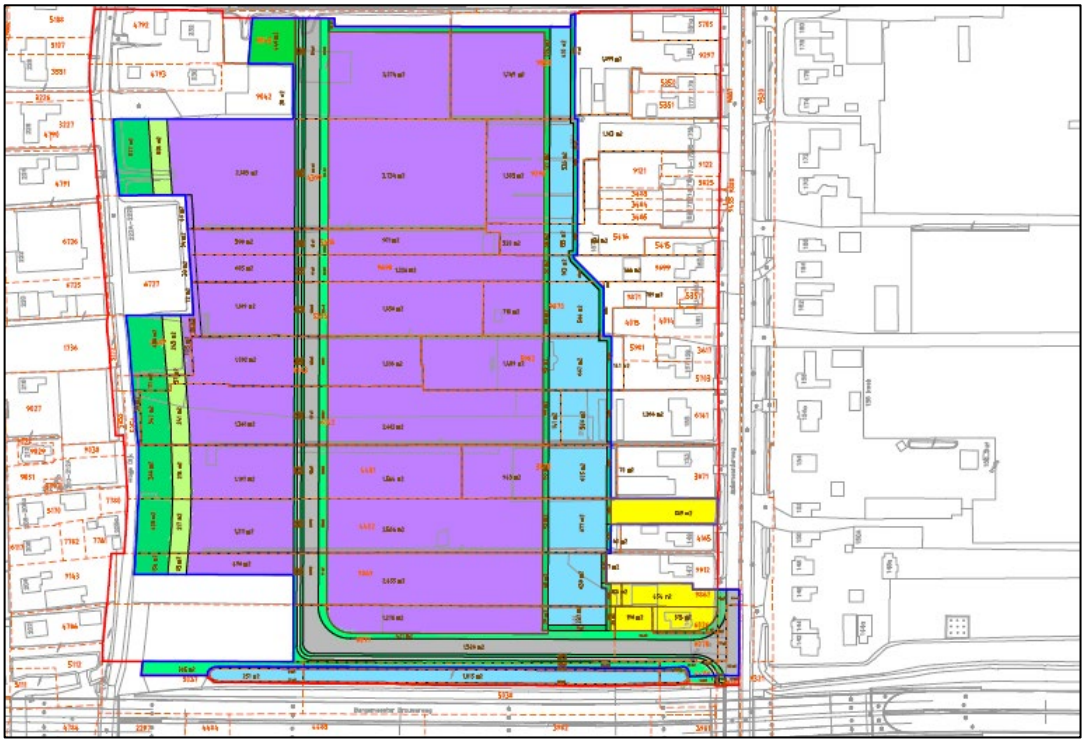
b. Deskundigen verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak, danwel ander advieswerk met betrekking tot de onroerende zaken te hebben verricht op basis waarvan hun onafhankelijkheid in twijfel kan worden getrokken.

c. Deskundigen verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de waarde van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%[1] vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.6. Doel van het advies

Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht een raming te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het toekomstige bestemmingsplan van Green Park Aalsmeer deelgebied 2 - West.

1.7. Exploitatieplangebied



Uitsnede exploitatieplangebied d.d. 1 maart 2023

[1] Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT 2020

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1.8. Type advies

Conform de taxatieopdracht is de onroerende zaak deels in zijn geheel opgenomen, waarbij contact is geweest met de eigenaren. De onbebouwde percelen zijn opgenomen middels een gevelopname waarbij geen contact heeft plaatsgevonden met de eigenaren.

1.9. Te waarderen belang

Het te ramen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak. Aangezien de eigenaren van de onroerende zaak niet zijn gesproken en er geen informatie bekend is over de gebruikssituatie, is aangenomen dat de onroerende zaal vrij van huur, gebruik, en/of pacht is.

1.10. Basis raming

De inbrengwaarde bestaat volgens artikel 6.2.3 Bro uit de volgende kosten:

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Aangezien het taxatierapport is gebaseerd op een wettelijke grondslag, kan bij de waardering niet worden aangesloten bij reguliere waardebegrippen, zoals bijvoorbeeld zijn opgenomen in het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

De kosten voor sloop worden in het kader van deze rapportage niet begroot. Nu bij de bepaling van de inbrengwaarde moet worden aangesloten bij het wettelijk kader als bedoeld in artikel 40 b t/m f Onteigeningswet, hanteren taxateurs als taxatiebasis voor de raming het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b Ow en bijbehorende jurisprudentie.

1.11. Stukken

De deskundigen hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

a. kadastrale uittreksels en kaarten
b. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.3 van dit advies
c. informatie op www.bagviewer.nl
d. GPA-eigendommen-bedrijvendeel deelgebied 2, West d.d. 01-03-2023
f. GPA-ruimtegebruik-bedrijvendeel deelgebied 2, West d.d. 01-03-2023

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1.12. Opname

De deskundigen hebben de onroerende zaak op 22 januari 2020 bezocht en opgenomen middels een volledige opname. Op 10 mei 2023 heeft een nieuwe gevelopname plaatsgevonden. Tijdens deze gevelopname zijn vanaf de openbare weg geen wijzigingen waargenomen ten opzichte van de oorspronkelijke opnamedatum van de volledige opname.

1.13. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum voor taxatie ligt later in de tijd dan de datum van opname, derhalve wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden die de waarde kunnen beïnvloeden. De peildatum die van belang is voor dit advies is **1 januari 2023**.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in dit advies betrokken.

1.14. Reactie van opdrachtgever

Op 4 april 2023 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. Op 18 april 2023 heeft opdrachtgever per e-mail een reactie gegeven op het conceptadvies. De reactie is in het advies verwerkt.

1.15. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

1.16. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 2
Is de afwijking in totaal meer dan 5%: nee
Toelichting bij afwijking van meer dan 5%: n.v.t.

1.17. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 juli 2020, alsmede de EVS. De deskundigen verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, Reglement Definities NRVT, Reglement Kamers NRVT alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing. Bij tegenstrijdigheden tussen de regelgeving prevaleert de EVS.

1.18. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies dan wel het delen van het advies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het deskundigenadvies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1.19. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundigen is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundigen zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.3).

1.20. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2020.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek
In artikel 6.13, lid 1, sub c onder 1 staat aangegeven dat voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde in het exploitatieplan dient te worden opgenomen. Aangezien het een raming betreft heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaal verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn gevestigd die een wezenlijk zware belasting betekenen.

Toestand van bodem en grondwater
In het kader van deze raming is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de raming geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Bestemmingsplaninformatie
In het kader van deze opdracht is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze opdracht geldt dat deze informatie actueel en volledig is. Voor de voorgenomen ontwikkeling en (ontwerp) bestemmingsplannen is uitgegaan van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie.

Publiekrechtelijke beperkingen
De deskundigen hebben in het kader van deze opdracht kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor dit advies geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Valuta en omzetbelasting
Alle in het advies genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

Maatvoering onroerende zaken
Er zijn geen oppervlakten van de onroerende zaken bekend en doordat alleen een gevelopname is uitgevoerd zijn de oppervlakten niet ingemeten conform de NEN 2580. Oppervlaktegegevens zijn verkregen via de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)[2]

2.2. Bijzondere uitgangspunten
In het kader van de opdracht zijn behoudens het wettelijke kader waarbinnen de taxatie dient plaats te vinden, geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavig advies rekening dient te worden gehouden.

Het wettelijke kader wordt in dit geval dan ook niet gezien als een bijzonder uitgangspunt, maar als een afwijkende taxatiegrondslag.

[2] Via https://bagviewer.kadaster.nl

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3. Omschrijving plangebied

3.1. Omschrijving per eigenaar

In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de bestemming en de waarderingsgrondslag.

3.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is globaal gelegen tussen de woonlinten van de Aalsmeerderweg en de Hoge Dijk. Het plangebied ligt in het buurtschap “Oosteinde”, ten oosten van het dorp Aalsmeer. Aan de westzijde van het plangebied loopt de N201, en ten noorden van het plangebied ligt vliegveld Schiphol. De N201 loopt onder de Aalsmeerderweg en de Hogedijk door, waardoor het gebied niet wordt ontsloten door middel van deze provinciale weg.



Overzichtsfoto (bron: www.maps.google.nl)



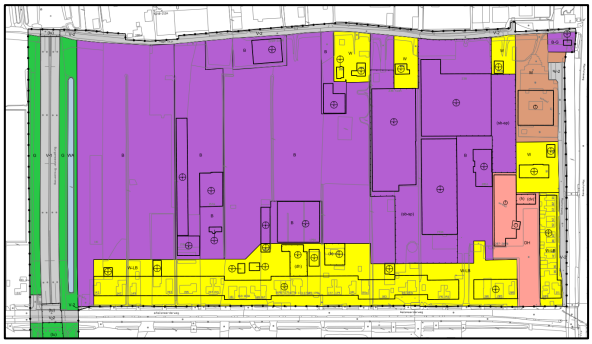
Uitsnede (bron: : www.maps.google.nl)

3.3. Bestemming van de onroerende zaak

Vigerend beheersverordening

De onroerende zaak is gelegen in de beheersverordening “Green Park Aalsmeer 2017” van de gemeente Aalsmeer, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 07-12-2017 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Bedrijf”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:



Fragment verbeelding

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

a. uitsluitend bestaande bedrijven als bedoeld in artikel 1.11 ter plaatse van de gronden zonder de in 3.1.2 genoemde aanduidingen;
b. gebouwen en overige bouwwerken die voor de bedrijfsuitoefening nodig zijn;
c. de terreinen ten behoeve van de bedrijfsuitoefening;
d. de daarbij behorende al dan niet gebouwde voorzieningen zoals toegangswegen voor de ontsluiting van de bedrijfspercelen, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten behoeve van de bedrijfsuitoefening;
e. groenvoorzieningen, waterlopen, waterbergingen en nutsvoorzieningen.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Gemengd”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen als bedoeld in artikel 1.33;
b. voet- en fietspaden;
c. nutsvoorzieningen;
d. tuinen en erven ten dienste van het wonen op de aangrenzende percelen aan de Aalsmeerderweg dan wel de Hornweg;
e. geluidwerende voorzieningen;
f. waterberging en waterhuishouding.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Groen”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen als bedoeld in artikel 1.33;
b. voet- en fietspaden;
c. geluidwerende voorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. waterberging en waterhuishouding.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Verkeer - 1”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

a. wegverkeer als bedoeld in lid 11.4;
b. waterberging en waterhuishouding;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die voor de wegenstructuur en de geleiding van het wegverkeer nodig zijn.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Verkeer - 2”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

a. wegverkeer als bedoeld in lid 12.4;
b. waterberging en waterhuishouding;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die voor de wegenstructuur en de geleiding van het wegverkeer nodig zijn.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Water”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

a. waterberging en waterhuishouding.
b. groenvoorzieningen als bedoeld in artikel 1.33;
c. bruggen ten behoeve van wegverkeer.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Water”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

a. het wonen in woningen als bedoeld in artikel 1.66;
b. tuinen en erven ten dienste van het wonen;
c. bijbehorende bouwwerken als bedoeld in artikel 1.17;
d. parkeervoorzieningen en ontsluitingen ten behoeve van het wonen;
e. groenvoorzieningen, waterlopen, waterbergingen en nutsvoorzieningen.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0358.beheerGPA2017-VG01).

Structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016

Op 7 juli 2016 is door de gemeente Aalsmeer de structuurvisie Green Park Aalsmeer vastgesteld. In deze structuurvisie is het navolgende opgenomen betreffende de ontwikkeling van bedrijventerreinen:



Uitsnede kaart structuurvisie Green Park Aalsmeer.

Aanleiding

De structuurvisie Green Park Aalsmeer (2011) is tot stand gekomen vanuit de beleidsmatige doelstelling om het gebied tot ontwikkeling te brengen als een bedrijventerrein dat hoofdzakelijk is gericht op sierteelt gerelateerde- en lokale bedrijven. Door veranderde (markt)omstandigheden is gebleken dat de visie en de daaruit voortvloeiende planologische regelingen niet meer goed aansluiten op de behoeften van de bedrijven die in de regio een vestigingsplaats zoeken.

Doelstelling

De sierteeltsector is sterk aan wijzigingen onderhevig. Het inzicht is ontstaan dat de ruimtebehoefte van de veiling en van bedrijvigheid gerelateerd aan de veiling, zoals de groothandel, is veranderd. Er is nog steeds ruimte nodig voor nieuwbouw, maar veelal betreft dit een vervangingsvraag. De berekening van de ruimtebehoefte die was gebaseerd op de theorie van de ‘schillen’ rondom de veiling (kerngebied, 1e schil en 2e schil) is achterhaald. Voor Green Park Aalsmeer en Royal FloraHolland betekent dit onder meer dat een groter deel van het uitgeefbaar terrein zal worden benut door bedrijven die niet in de sierteeltsector actief zijn.

Naast de beperkte groei van sierteeltbedrijven zijn er andere economische functies die ruimte vragen, zoals logistiek, Home, Gift & Garden, Food, Toerisme ((Floriworld) arbeidsmigrantenlogies, brandstoffenverkooppunt, hotels en Schipholparkeren. De structuurvisie is het geëigende instrument om de verschillende ruimtevragende functies in het gebied een plaats te geven.

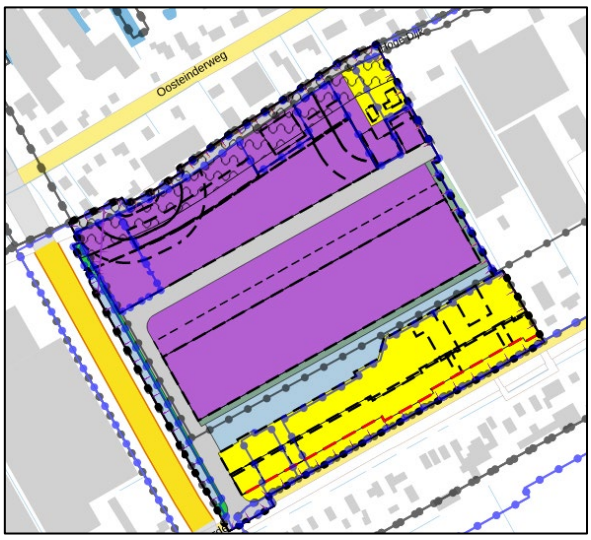
Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Voor een nadere omschrijving van het deze structuurvisie wordt verwezen naar de verbeelding en regels die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0358.SVGPAALSM2016-VG02).

Voorontwerpbestemmingsplan

Op 17 februari 2022 heeft de gemeente Aalsmeer een voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. In dit voorontwerpbestemmingsplan heeft de onroerende zaak een bedrijfsbestemming (Bedrijf 1, 2 en 3), woonbestemming, groen, water, verkeer en natuur.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het voorontwerp- bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0358.05AD-OW01).

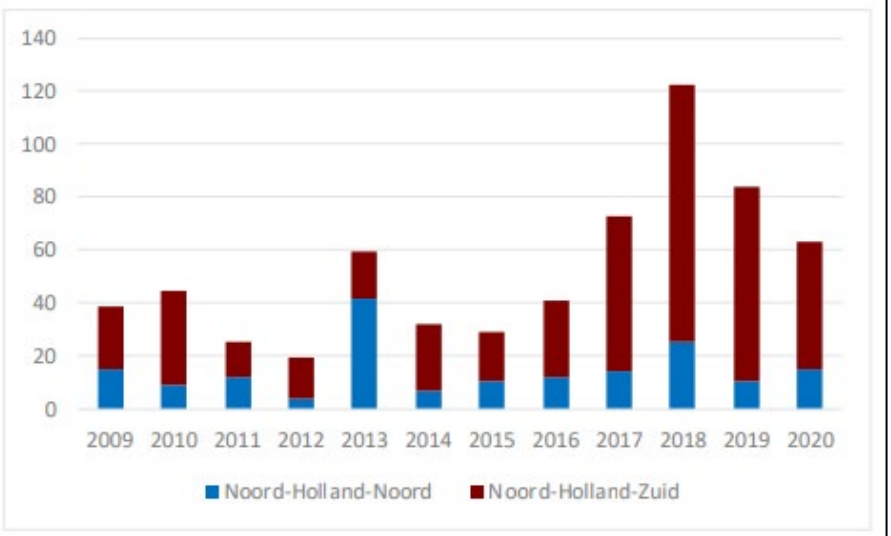


Fragment verbeelding

3.4. Marktanalyse bedrijventerreinen

Uit de Monitor Werklocaties Noord-Holland 2020-2021 van de provincie Noord-Holland, d.d. september 2021, blijkt dat de uitgifte van bedrijven- en zeehaventerreinen in 2020 is gedaald tot ruim 47 hectare, waarvan 16 hectare haventerreinen. Dit aantal ligt lager dan het uitgifteaandeel in het 2019 toen nog 84 hectare werd uitgegeven, waarvan 27 hectare haventerreinen.

Figuur 4.1 Uitgiften bedrijven- en zeehaventerreinen 2009-2020 naar regio (netto hectare)



Bron: Provincie Noord-Holland, 2021

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

In alle deelregio's van Noord-Holland is in 2021 nog hard aanbod (990 ha) waarvan 652 ha direct beschikbaar. Dit beeld van het aanbod terstond uit te geven in tabel 4.3 is vergelijkbaar met de vorige monitor, maar de totale voorraad is wél toegenomen tot 1.386 hectare. Dit kan worden verklaard door het toevoegen van zacht aanbod aan de planvoorraad, zoals locaties bij Middenmeer en in de Purmer.

In Amstelland Meerlanden is voornamelijk ruimte in het segment 'gemengd' beschikbaar, in de Kop van Noord-Holland voor datacenters (figuur 4.6). Amsterdam heeft vooral haventerrein als harde planvoorraad. Het betreft zowel kadegebonden als havengerelateerde terreinen. In totaal is er nog 324 ha haventerrein beschikbaar, de helft van de totale voorraad bedrijventerreinen terstond van 652 ha.

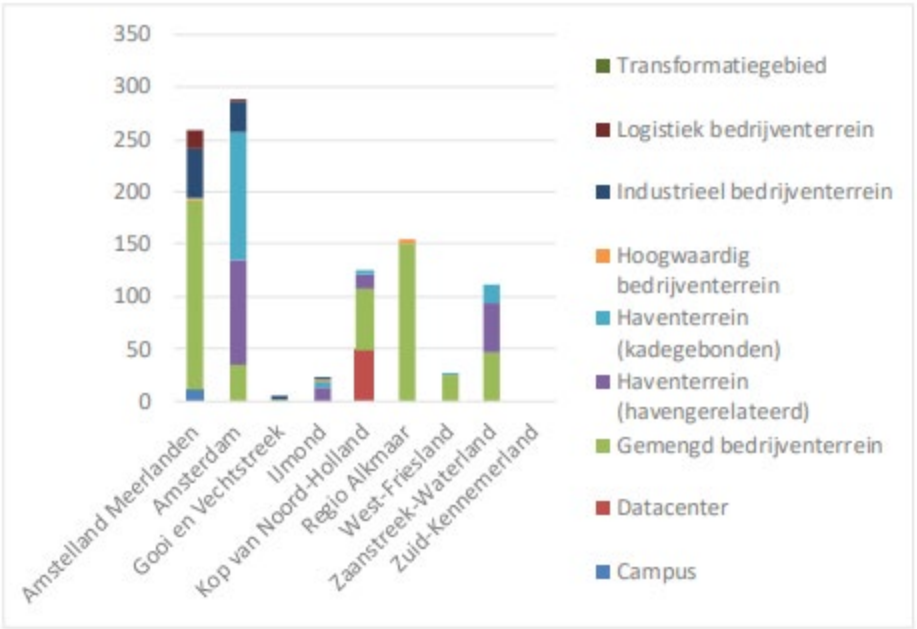
Tabel 4.3 Aanbod bedrijventerreinen (hard en zacht planaanbod) (ha) per 1 januari 2021

	hard en terstond uitgeefbaar planaanbod t/m 2030	hard planaanbod tot 2030, totaal	zacht plan-aanbod tot 2030	zacht planaanbod na 2030
Amstelland Meerlanden	117	258	5	42
Amsterdam	254	286	0	0
Gooi en Vechtstreek	2	5	5	0
IJmond	27	24	0	0
Kop van Noord-Holland	69	125	3	209
Regio Alkmaar	87	154	10	0
West-Friesland	19	26	12	0
Zaanstreek-Waterland	74	112	110	0
Zuid-Kennemerland	3	0	0	0
Totaal	**652**	**990**	**145**	**251**

Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympaan

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

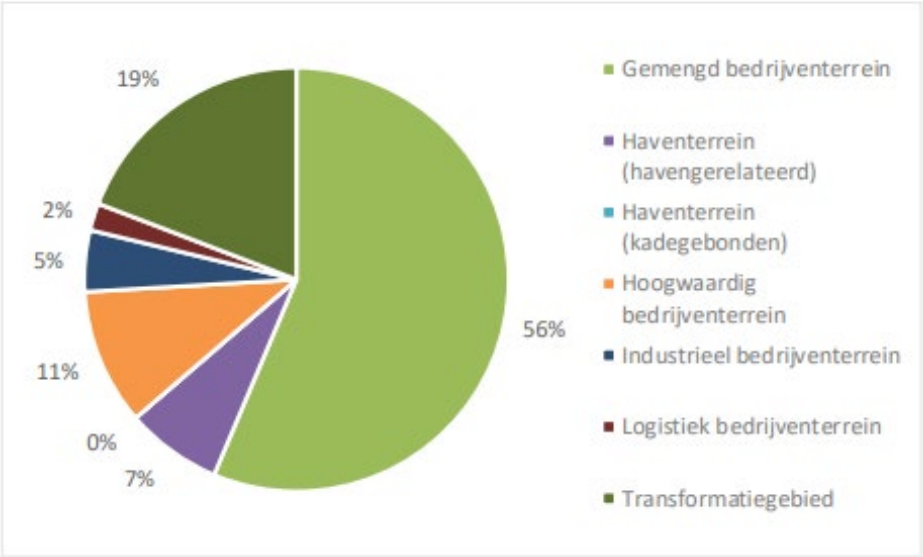
Figuur 4.6 Hard planaanbod bedrijventerreinen per segment, per deelregio t/m 2030



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympaan

De inschatting van het transformatievolume van bedrijventerreinen naar met name (gemengde) woonmilieus is in 2019 sterk toegenomen. In 2019 was de inschatting transformatie t/m 2030 nog ruim 100 hectare in Noord-Holland, in 2020 is dit meer dan 400 hectare.

Figuur 4.13 : Geschatte transformatievolume t/m 2030 (%) naar segment

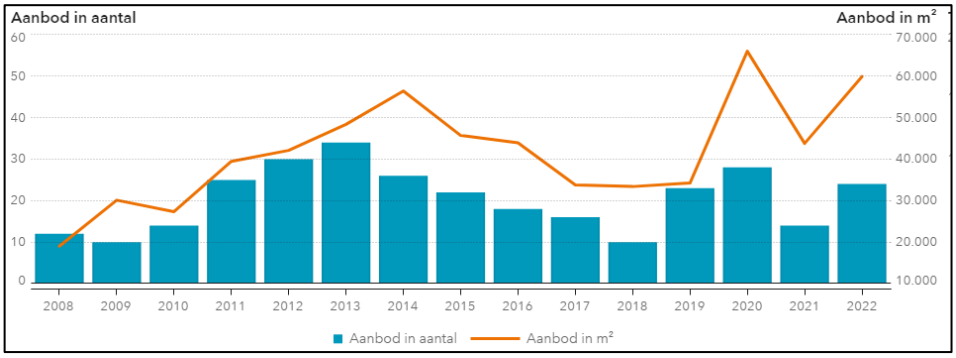


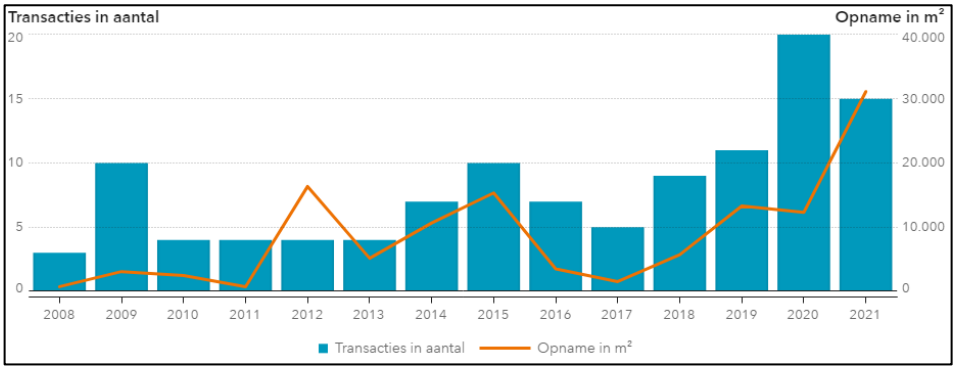
Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympaan (per 1 januari 2021)

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Amstelveen
Uit onderstaande grafieken (bron: NVM-systeem Business Marktanalyse) blijkt dat het aanbod van bedrijfsruimten zowel in aantal als in aantal vierkante meters binnen de gemeente Amstelveen in 2022 is toegenomen ten opzichte van 2021. Het aantal vierkante meters opgenomen bedrijfsruimte is in 2021 toegenomen ten opzichte van 2020 eveneens toegenomen. Het aantal transacties is echter gedaald van 20 in 2020 naar 15 in 2021. Er lijkt meer ruimte te ontstaan op de bedrijfsruimtemarkt.

De gemiddelde transactiehuurprijs voor de in het NVM-systeem geregistreerde transacties in de gemeente Amstelveen ligt rond de € 70,00 per m² per jaar. De gemiddelde koopprijs voor bedrijfsruimten bedraagt circa € 1.500,00 per m² v.o.n.

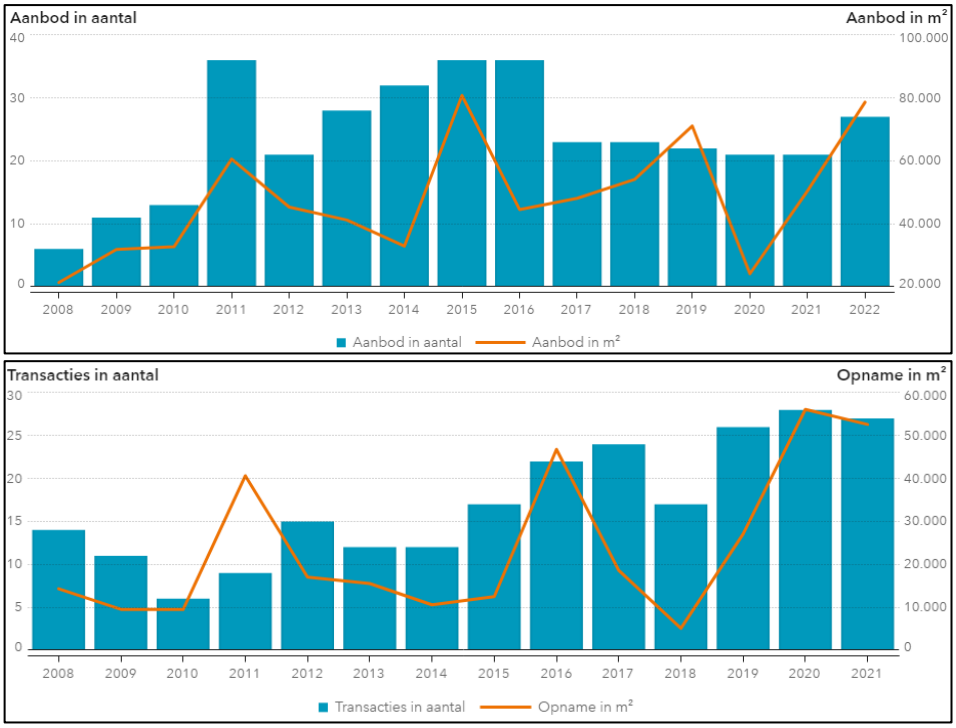




Aalsmeer
Uit onderstaande grafieken (bron: NVM-systeem Business Marktanalyse) blijkt dat het aanbod van bedrijfsruimten zowel in aantal als in aantal vierkante meters binnen de gemeente Aalsmeer het laatste jaar is toegenomen. Het aantal transacties is zowel in aantal als in aantal vierkante meters ongeveer gelijk gebleven.

De gemiddelde transactiehuurprijs voor de in het NVM-systeem geregistreerde huurtransacties in Aalsmeer ligt rond de € 95,00 per m² per jaar, terwijl de gemiddelde koopprijs voor bedrijfsruimten circa € 1.750,00 per m² v.o.n. bedraagt.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.



3.5. Algehele marktanalyse en verwachtingen op de korte termijn

Momenteel spelen een aantal zaken een belangrijke rol in de algehele economie en tevens de markt voor vastgoed. De beleggingsmarkt staat momenteel stevig onder druk. De hoofdreden hiervan is de hard gestegen rente op de kapitaalmarkt. Daarnaast is echter ook sprake van grote onzekerheden omtrent de economie. De beleggers zijn momenteel zeer afwachtend.

Stijgende energiekosten zorgen voor hogere exploitatiekosten. De stijgende kosten raken zowel eigenaren als gebruikers. Hierdoor genieten duurzame objecten momenteel meer interesse. Objecten welke niet energiezuinig zijn, met een hoog energieverbruik, worden snel minder courant. De ontwikkelingen op de energiemarkt zorgen voor een stimulans bij de eigenaren / gebruikers om verder te investeren in de verduurzaming van de panden.

Uit de NVM Business Ontwikkelingen in het derde kwartaal van 2022 blijkt het volgende:

“In het derde kwartaal van 2022 laten de cijfers uit de NVM/Midas databases een omslag in het gebruik van commercieel vastgoed zien. In verschillende delen van de markt liggen de opnamevolumes lager dan een jaar geleden en neemt het beschikbaar aanbod toe.

In de kantorenmarkt neem het aanbod niet meer verder af, omdat grotere kantoorvloeren beschikbaar zijn gekomen. Bij grote bedrijven en organisaties is hybride werken steeds meer de norm en zij stoten ruimte af. Mkb’ers zijn nog wel actief en dat uit zich in robuuste vraag naar kleinere oppervlakten.

De vraag naar bedrijfsruimten en logistiek vastgoed houdt stand. In grote delen van de markt spelen tekorten en komt nieuwbouw niet op gang door hoge kosten en gebrek aan bouwgrond. Wel zien we de daling van het beschikbare aanbod afvlakken waardoor de markt iets meer ruimte krijgt.

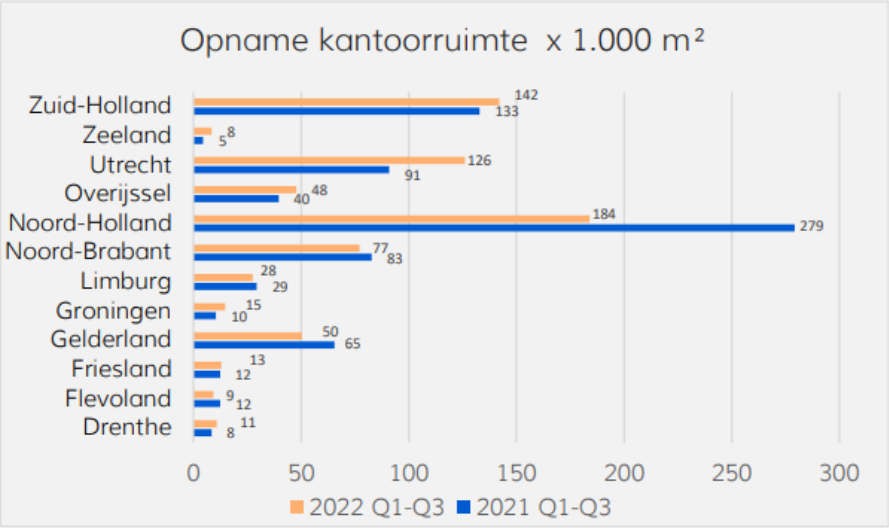
Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Kantorenmarkt aanbod en opname

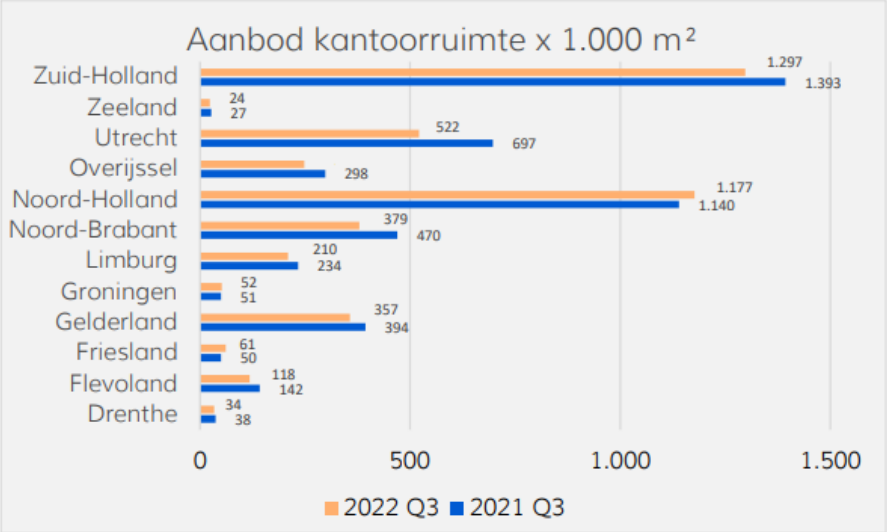
De opname van kantoorruimte loopt terug. Zowel ten opzichte van Q2 2022 (-17%) als van hetzelfde kwartaal in 2021 (-30%) zien we een sterke krimp van de opname.

Q3-2022	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	1,28 mln.	115.200
Verandering t.o.v. Q2-2022	- 0%	- 2%
Verandering t.o.v. Q3-2021	- 15%	- 28%
Aantallen	4.104	504
Verandering t.o.v. Q2-2022	+ 1%	- 17%
Verandering t.o.v. Q3-2021	- 8%	- 26%

Ook voor de provincie Noord-Holland is een daling van de opname van kantoorruimten zichtbaar. Het aanbod in het derde kwartaal van 2022 is licht toegenomen ten opzichte van het derde kwartaal van 2021.



Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.



Tendens lijkt dat met name grote bedrijven en organisaties naar minder meters toewerken door aanhoudend thuiswerken. Hybride werken wordt bij steeds meer bedrijven de norm.

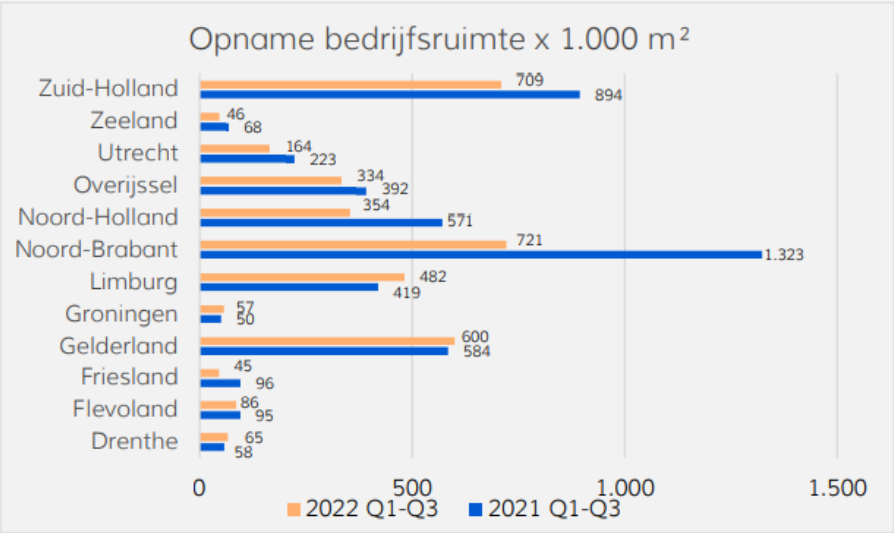
<u>Bedrijfsruimtemarkt en logistiek aanbod en opname</u>
In de bedrijfsruimtemarkt is het beeld in de laatste kwartalen vergelijkbaar. De vraag naar bedrijfsruimten is groot maar het aanbod is niet toereikend en grond is amper beschikbaar. De markt lijkt dit kwartaal wel iets minder krap te worden.

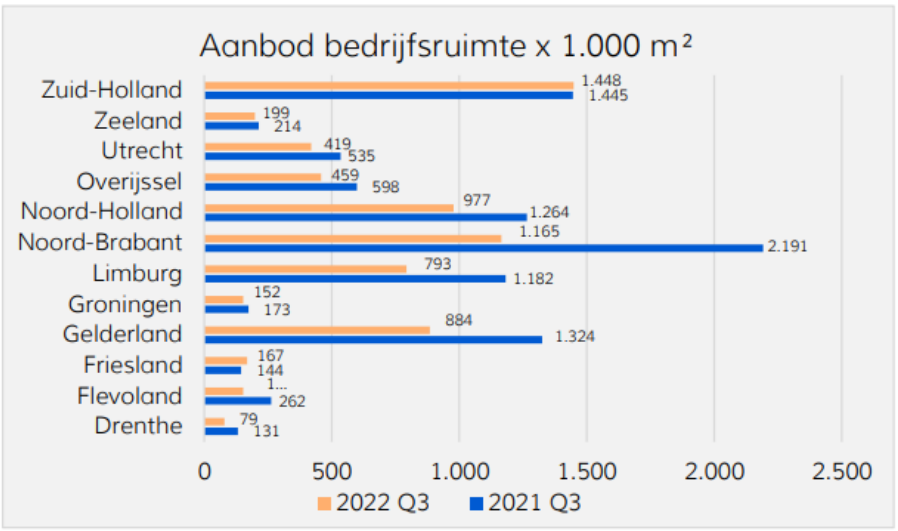
De opname kwam in Q3 circa 8% hoger uit dan in Q2 van dit jaar. In de opnamecijfers zit een registratie-effect, doordat in Q3 meer opnamedata zijn toegevoegd. Zonder deze data was de opname gestabiliseerd.

Hoewel de opname herstelde ten opzichte van Q2, worden de opnamevolumes van 2021 niet gehaald. Tekorten lijken een rol te spelen.

In Noord-Holland ligt de opname in de eerste drie kwartalen van 2022 aanzienlijk lager ten opzichte van de opname in dezelfde kwartalen vorig jaar. Dit geldt tevens voor het aanbod in het derde kwartaal van 2022 ten opzichte van het derde kwartaal van 2021.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.





3.6. Conclusie marktsituatie

De oorlog in Oekraïne, de stijgende prijzen, de macro-economische omstandigheden, de huidige situatie op de energiemarkt en met name de stijging van de bouwkosten, de stijgende rente en de onzekerheden voor de algehele economie remmen de economische ontwikkeling. De gevolgen voor de bedrijfsruimtemarkt op de (korte) termijn zijn op dit moment nog lastig in te schatten.

Een gebrek aan beschikbare grond is echter een van de hoofdoorzaken van de stagnatie in de nieuwbouw van bedrijfsruimten. Er is weinig nieuwe grond beschikbaar voor traditionele bedrijvigheid. Ook de stijgende bouw- en materiaalkosten en de moeilijkheden met betrekking tot de financiering van vastgoed vormen een groeiend probleem, bij nieuwe ontwikkelingen zijn marktpartijen op dit moment erg terughoudend.

Het is derhalve erg lastig om momenteel iets te zeggen over de vooruitzichten op de markt voor kantoorruimten, bedrijfsruimten en de logistieke markt.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4. Waardering

4.1. Inleiding

De opdracht omvat het taxeren van de inbrengwaarde. Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

4.2. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een swot-analyse[3] opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen deskundigen tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
• Het betreft een herontwikkelingslocatie van voormalige glastuinbouw, die gunstig is gelegen ten opzichte van ontsluitingswegen. • Locatie van het plangebied in de Randstad, nabij steden als Amsterdam, Utrecht, Haaarlem en Schiphol.	• De huidige ontsluiting is matig, de Oosteinderweg betreft een onverharde weg. • Het plangebied is gesitueerd tussen twee zijden lintbebouwing. • Afstand tot een snelweg.
Opportunities	**Threats**
• Vraag naar bedrijventerrein. • Beperkte hoeveelheid beschikbaar bedrijventerrein.	• Nog niet alle gronden zijn verworven. • Onzekerheden omtrent stijgende bouw- en materiaalkosten. • Economisch onzekere tijden. • Financieringsproblemen vanwege stijgende rentes.

4.3. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten zijn vooralsnog niet in de inbrengwaarde verrekend).

[3] Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet van toepassing verklaard. Bij percelen die zijn onteigend, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

4.4. Complex

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke als functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, alsook de ter plaatse geldende regels en gebruiken betreffende lasten en baten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend koper en verkoper hiermee rekening plegen te houden. In onderstaande paragraaf zal eerst kort worden ingegaan op de planologische geschiedenis van deze locatie, waarna de functionele en ruimtelijke samenhang zal worden beoordeeld. Vervolgens zal de link worden gelegd naar het exploitatieplan.

Bij het bepalen van het complex is gekeken of de reeds positief bestemde bedrijfsgronden en de gronden die in de toekomst een bedrijfsbestemming gaan krijgen conform het stedenbouwkundig plan tot één complex behoren. Op de stedenbouwkundige tekening is geen onderscheid gemaakt tussen de verscheidene gronden.

Voor het afbakenen van een complex is echter niet alleen de ruimtelijke en functionele samenhang van belang, maar tevens de wijze waarop de baten en lasten worden verdeeld. Voor de gronden geldt dat de gemeente voornemens is deze in één exploitatieplan op te nemen, waardoor de baten en lasten over het gehele complex worden omgeslagen. Derhalve behoren deze gebieden tot één complex.

De conclusie is dan ook dat voor het bepalen van de inbrengwaarde als uitgangspunt is gehanteerd dat de gronden, tot één complex behoren. Een redelijk handelend en denkend koper zal er dan ook rekening mee houden dat in dit complex de kosten en baten worden omgeslagen.

4.5. Gebruikte methode

Voor het waarderen van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde bepaald aan de hand van gerealiseerde transactieprijzen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te waarderen object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de deskundigen gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode en de residuele waardebepalingsmethode. Deze methoden zijn naar oordeel van de deskundigen het meest geschikt om de waarde te bepalen omdat voldoende referentietransacties beschikbaar zijn van vergelijkbare objecten in de nabije omgeving.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de stichtingskosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond. Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel grond en opstallen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat: W -/- Po = WG.

4.6. Relevante gegevens exploitatieplan

Voor het bepalen van de residuele waarde is uitgegaan van de gegevens zoals aangeleverd door de opdrachtgever, namelijk de kaart GPA-ruimtegebruik-bedrijvendeel deelgebied 2, West d.d. 1 maart 2023 en de door de gemeente aangeleverde tabel inzake het ruimtegebruik.

4.7. Referentietransacties ruwe bouwgrond

Voor het bepalen van de complexwaarde, onderzoeken deskundigen de transacties in de omgeving welke zijn aangekocht ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

4.7.1. Referentieonderzoek ruwe bouwgrond binnen het deelgebied 2

Allereerst onderzoeken ondergetekenden de transacties die recent hebben plaatsgevonden binnen het plangebied. Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactieprijzen.

#	datum	kadastraal bekend	oppervlakte (ha)	prijs per m² (€)
1.	11-03-2022	Aalsmeer, B, 5353, 6142, 6143, 9870	1.26.55 ha	**€ 122,48***
2.	23-07-2021	Aalsmeer, B, 10448 en 10450	0.78.08 ha	**€ 139,33***
3.	23-07-2021	Aalsmeer, B, 10445	0.17.54 ha	**€ 156,78***
4.	23-07-2021	Aalsmeer, B, 10084, 10086, 10458 en 10441	1.88.54 ha	**€ 140,43***
5.	17-05-2017	Aalsmeer, B, 5418 en 9698	0.40.62 ha	**€ 37,54**
6.	27-06-2013	Aalsmeer, B, 4402, 4489 en 5355	0.74.46 ha	**€ 47,11**

** Inclusief opstallen*

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1. 11-03-2022 Gronden Bierman
De gemeente Aalsmeer heeft de eigendommen van de heer J.L. Bierman aangekocht.

Voor een oppervlakte van circa 3.836 m², inclusief de daarop aanwezige loods, geldt gedurende maximaal 2 jaar na de datum van de akte van levering, het voortgezet gebruik “om niet” door verkoper. De totale oppervlakte bedraag 01.26.55 ha.

2. 23-07-2021 Oosteinderweg 236, Aalsmeer
Aankoop door de gemeente Aalsmeer van gronden van particulieren. Op de gronden zijn kassen gesitueerd, in totaal circa 4.700 m² bvo. Het object was verhuurd voor caravanstalling en Schipholparkeren. De onroerende zaak is bestemd tot Bedrijf met de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf - schipholparkeren”. De maximum goot- en bouwhoogte binnen het bouwvlak bedragen respectievelijk 2 en 4 meter. De totale oppervlakte bedraag 0.78.08 ha.



3. 23-07-2021 Aalsmeerderweg 183, Aalsmeer
Aankoop door de gemeente Aalsmeer van gronden van een particulier. Op de grond is een tuinhuis / schuur gesitueerd, in totaal circa 100 m² bvo. Het object behoort bij de woning aan de Aalsmeerderweg 183 en was ingericht als achtertuin. De onroerende zaak is bestemd tot Bedrijf. De gronden zijn gesitueerd buiten het bouwvlak. De totale oppervlakte bedraagt 0.17.54 ha.

4. 23-07-2021 Aalsmeerderweg 191, 193 en 201 te Aalsmeer
Aankoop door de gemeente Aalsmeer van gronden van een particulier. Op de gronden zijn kassen gesitueerd, in totaal circa 10.000 m² bvo. Het object was in gebruik als Schipholparkeren (ParkFly). De onroerende zaak is bestemd tot Bedrijf met de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf - schipholparkeren”. De maximum goot- en bouwhoogte binnen het bouwvlak bedragen respectievelijk 3 en 4 meter, 3 en 7 meter en 2 en 5 meter. De totale oppervlakte bedraag 01.88.54 ha.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.



5. 17-05-2017 Gemeente Amstelveen
Door de gemeente van particulieren aangekochte percelen grond. De aankoopprijs is gebaseerd op een transactieprijs van € 40,00 per vierkante meter, verminderd met de saneringskosten, welke op basis van een uitgevoerd bodemonderzoek zijn geraamd op € 10.000,00. De totale oppervlakte bedraag 0.40.62 ha.

6. 27-06-2013 Gemeente Amstelveen
Door de gemeente van particulieren aangekochte percelen grond en water. De aankoopprijs is gebaseerd op een prijsvaststelling door de rechtbank te Amsterdam, conform de Wet voorkeursrecht gemeenten. De verkoper heeft aangegeven in te stemmen met de uitspraak. De totale oppervlakte bedraag 0.74.46 ha.

4.7.2. Referentietransacties ruwe bouwgrond buiten deelgebied 2

Omdat in het plangebied nauwelijks recente referentietransacties beschikbaar zijn, hebben deskundigen gezocht naar referentietransacties in andere deelgebieden van het te ontwikkelen Greenpark Aalsmeer en omgeving. Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactieprijzen.

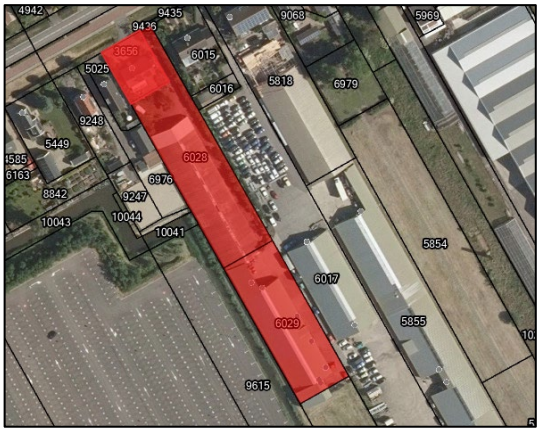
#	datum	kadastraal bekend	oppervlakte (ha)	prijs per m² (€)
1.	25-06-2021	Aalsmeer, B, 3656, 6028 en 9436	0.28.07 ha	**€ 260,06***
2.	23-06-2021	Haarlemmermeer, AK, 3310, 3383 en 3384	02.24.34 ha	**€ 142,64***
3.	24-03-2021	Amstelveen, O, 6830 en 8902	02.62.85 ha	**€ 79,00**
4.	09-02-2021	Aalsmeer, B, 6549, 9126, 9947, 9951, 10279, 10281, 10282 en 10284	02.43.17 ha	**€ 157,87***
5.	22-06-2020	Aalsmeer, B, 5067 en 10174	0.20.93 ha	**€ 60,55**
6.	28-12-2018	Amstelveen, O, 10431 en 10457	0.28.19 ha	**€ 68,86**
7.	26-10-2018	Aalsmeer, B, 9859	0.17.05 ha	**€ 95,53**
8.	31-08-2018	Amstelveen, O, 5313, 6358 en 6359	3.03.35 ha	**€ 75,00***
9.	02-02-2018	Aalsmeer, B, 5585, 5586, 9041, 9796 en 9798	2.27.18 ha	**€ 75,00***

** Inclusief opstallen*

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1. 25-06-2021 Aalsmeerderweg 94, Aalsmeer

De onroerende zaak is gesitueerd in deelgebied 4 van Green Park Aalsmeer. Woonhuis met ondergrond, erf, tuin en bijbehorende gronden. De onroerende zaak is aangekocht door de gemeente Aalsmeer. De onroerende zaak omvat daarnaast diverse bedrijfsgebouwen. Het object is gesitueerd in deelgebied 4 en heeft de bestemming Gemengd met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2 en 4 meter. Een deel van de grond is bestemd als Agrarisch – Tuinbouw en de woning heeft een reguliere woonbestemming. De totale oppervlakte bedraag 0.28.07 ha. Dit kleine oppervlak verklaart de hoge prijs per m² kavel.

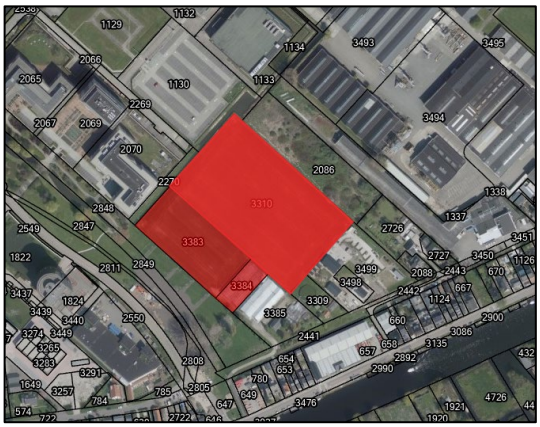


2. 23-06-2021 Molenweg 169 te Aalsmeerderbrug

De onroerende zaak is gesitueerd aan de Molenweg 169 te Aalsmeerderbrug. In twee verschillende akten van levering (Hyp4 81556/41 en Hyp4 81556/43) worden de volgende onroerende zaken verkocht aan Interglobe Management B.V.:

1. perceel onbebouwde grond van 01.54.10 ha, verkocht door mevrouw M.C.L. Vink en de heren W.J.M. Vinke en J.G.N. Vink;
2. perceel met opstallen (kassencomplex) en een perceel onbebouwde grond van in totaal 0.70.24 ha, verkocht door de heer W.J.M. Vink.

De gronden hebben een agrarische bestemming, met uitzondering van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AK, nummer 3384. Dit perceel heeft een woonbestemming met de functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – vrijgekomen agrarische bebouwing”. De totale oppervlakte bedraag 02.24.34 ha.

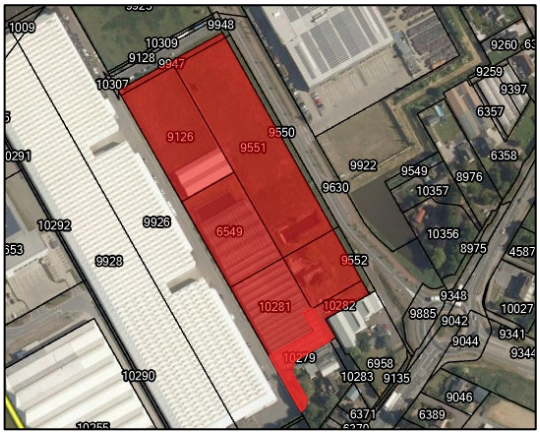


Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3. 24-03-2021 Meerlandenweg, Amstelveen
De onroerende zaak is gesitueerd in het plangebied van Bedrijventerrein Amstelveen Zuid. De gronden betreffen onbebouwde cultuurgrond. De gronden worden verkocht door een particulier, de koper betreft Vastfood B.V. De totale oppervlakte bedraag 02.62.85 ha.

Ten tijde van de aankoop hadden de gronden een agrarische bestemming. In november 2021 is het bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) vastgesteld waarin de gronden een bedrijfsbestemming hebben gekregen.

4. 09-02-2021 Japanlaan, Aalsmeer
De onroerende zaak is gesitueerd in deelgebied 10 van Green Park Aalsmeer. Aankoop door GoGreen Aalsmeer B.V., de verkopende partij betreffen particulieren. Op de percelen een bedrijfswoning en enkele kassen gesitueerd. De onroerende zaak ligt in deelgebied 10 van Green Park Aalsmeer. De onroerende zaak heeft in 2017 de bestemming “Bedrijf” gekregen met de functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 2. De maximum bouwhoogte bedraagt 9 en 15 meter. De totale oppervlakte bedraag 02.43.17 ha.



5. 22-06-2020 Veilingboulevard / Horntocht, Aalsmeer
De onroerende zaak is gesitueerd in deelgebied RFH (Royal Flora Holland) van Green Park Aalsmeer. Aankoop van watergang door Coöperatie Royal FloraHolland U.A. van Hoogheemraadschap van Rijnland. De gronden zijn gesitueerd binnen het bestemmingsplan Royal FloraHOlland Centrum, Oost en OLV en hebben de bestemming Bedrijventerrein – Locatie Oost. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 85% en de maximum bouwhoogte bedraagt 15 meter. De totale oppervlakte bedraag 0.20.93 ha.

6. 28-12-2018 Gemeente Amstelveen
De onroerende zaak is gesitueerd op bedrijventerrein De Loeten. Door de gemeente van Elora B.V. aangekochte bouwrijpe grond met toekomstige bestemming als openbare weg. Aangekocht voor € 375.302,78 (€ 67,68 per m²). Het verkochte zal worden gebruikt als toegangsweg. De totale oppervlakte bedraag 0.28.19 ha.

7. 26-10-2018 Gemeente Aalsmeer
Door de gemeente van particulieren aangekocht perceel grond, gelegen binnen deelgebied 6. De ligging achter de woning van de verkopers kan een verklaring vormen voor het feit dat deze transactie de bovenkant van de bandbreedte vormt voor de verouderde transacties. De totale oppervlakte bedraag 0.17.05 ha.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

8. 31-08-2018 Agrimotel B.V.
De onroerende zaak is gesitueerd op bedrijventerrein Amstelveen Zuid. Door Agrimotel B.V. aangekochte percelen grond inclusief agrarische opstallen, gelegen nabij de Meerlandenweg 65A te Amstelveen. De percelen zijn gesitueerd naast het te taxeren plangebied. De onroerende zaak lijkt te zijn aangekocht met het oog op herontwikkeling naar bedrijventerrein. De totale oppervlakte bedraag 03.03.35 ha.

9. 02-02-2018 Gemeente Aalsmeer
Door de gemeente aangekochte percelen grond met tuinbouwkas en overige toebehoren. De onroerende zaak is gesitueerd in deelgebied 6 van Green Park Aalsmeer. De totale oppervlakte bedraag 02.27.18 ha.

4.8. Complexprijs

Uit de referentietransacties van ruwe bouwgrond blijkt dat in het gehele gebied Green Park Aalsmeer tot en met 2020 prijzen zijn betaald voor ruwe bouwgrond tussen de € 40,00 en de € 95,00 per m². Uit de akten van levering blijkt niet waarom deze bedragen zo ver uiteenlopen. De hoogste prijs is betaald voor een perceel grond gelegen achter een woning. De transacties van respectievelijk € 75,00 per m² betreffen aankoopprijzen van onroerende zaken met (agrarische) opstallen of kassen. De laatste aankoop van onbebouwde grond à € 79,00 per m² is betaald voor gronden met een agrarische bestemming ten tijde van de aankoop.

De aankopen in 2021 en 2022 betreffen aankopen van onroerende zaken inclusief opstallen. Er zijn derhalve geen referenties meer bijgekomen van gronden zonder bebouwing. Derhalve is lastig te achterhalen welke prijzen worden betaald voor enkel de gronden binnen het complex. De transactie aan de Aalsmeerderweg 94 (€ 260,06 per m²) omvat naast bedrijfsopstallen eveneens een woonhuis.

Indien deze transactie buiten beschouwing wordt gelaten, blijkt een bandbreedte van € 120,00 tot € 160,00 per m² voor de transacties met opstallen welke in 2021 hebben plaatsgevonden. Indien deze transacties worden vergeleken met de prijzen die tot en met 2020 zijn betaald voor onroerende zaken met opstallen (€ 75,00 tot € 82,00 per m²), blijkt dat dit aanzienlijk hoger is. Een mogelijkheid is dat dit veroorzaakt is doordat de transacties uit 2021 veelal Schiphol-parkeren omvatten. Dit is veel lucratiever dan tuinbouwgebruik.

In het te taxeren plangebied gaat het echter vooral om eenvoudige verouderde kassen en loodsen achter woningen die worden gebruikt voor bijvoorbeeld caravanstalling of hobbymatig gebruik. Verder gaat het om onbebouwde grond. Dit betekent dat dit niet volledig vergelijkbaar is. Wel wordt duidelijk dat bedrijventerreinen in de regio schaarser worden en dat er een druk is op uitgifteprijzen. Deze schaarste leidt ook tot toenemende prijzen voor de inkoop van bestaande gronden. Wellicht speelt in dit gebied ook mee dat het bedrijfsterrein relatief dicht achter de bestaande woningen komt en de bestaande woningen grotendeels worden gehandhaafd, waardoor het bedrijfsterrein het woongenot relatief veel beïnvloedt.

De gemeente heeft desgevraagd medegedeeld dat zij door de krappere markt op dit moment biedingen van € 90,00 tot € 95,00 per m² uit heeft staan en voor dit bedrag voorlopig akkoord heeft. Het is dan te verwachten dat op dit niveau transacties zullen worden afgerond en in het Kadaster zichtbaar worden en daarom wordt de complexwaarde geschat op € 95,00 per m².

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4.9. Onderzoek referentietransacties gebruikswaarde buiten het plangebied

Naast de waarde op basis van de voorgenomen herontwikkeling, is onderzoek gedaan naar de gebruikswaarde van de huidige objecten in het gebied. Hiervoor is referentieonderzoek gedaan buiten het plangebied, omdat de transacties in het plangebied zijn verricht met het oog op de herontwikkeling zodat de transacties mogelijk niet alleen de gebruikswaarde betreffen.

4.9.1. (Agrarische) Bedrijfsobjecten

Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster en het NVM-systeem geregistreerde transacties met bijbehorende transactieprijzen.

#	datum	plaatselijk bekend	gebruiks-oppervlakte (m²)	huur / koop	prijs (€)
1.	07-02-2023	Witteweg 15, Aalsmeer	88 m² vvo bedrijf 88 m² vvo kantoor	Huur	**€ 54,55 per m² p.j.**
2.	14-06-2021	Aalsmeerderweg 896, Rijsenhout	730 m² vvo bedrijf 16.150 m² kas	Koop	**€ 900.000,00**
3.	15-03-2021	Aalsmeerderweg 351E, Aalsmeer	130 m² bedrijf	Huur	**€ 69,23 per m² p.j.**
4.	30-12-2020	Legmeerdijk 199, 207, 250 en 250A, Aalsmeer		Koop	**Zie hierna**
5.	16-09-2020	Zwarteweg 95, Aalsmeer	392 m² vvo bedrijf 40 m² vvo kantoor	Huur	**€ 50,00 per m² p.j.**
6.	19-11-2019	Aalsmeerderweg 103 C, Aalsmeer	493 m² vvo bedrijf 20 m² vvo kantoor	Huur	**€ 53,80 per m² p.j.**
7.	04-11-2019	Legmeerdijk 327 C, Aaslmeer	1.700 m² vvo bedrijf	Huur	**€ 23,29 per m² p.j.**
8.	11-10-2019	Machineweg 304 A, Aalsmeer	1.200 m² vvo kas	Koop	**€ 132,92 per m²**

2. Aalsmeerderweg 896, Rijsenhout

Glastuinbouwbedrijf met 16.150 m² glasopstanden en een verwerkingsruimte van circa 730 m² vvo. Het bedrijf is ingericht voor de teelt van potplanten op rolcontainers. De koopsom is als volgt opgesplitst:

- bedrijfsgebouwen € 207.200,00;
- ondergrond bedrijfsgebouwen € 437.800,00;
- productierechten € 255.000,00.

4. Legmeerdijk 199, 207, 250 en 250A, Amstelveen

Kwekerijwoning met ondergrond, berging/schuur en verdere aanhorigheden en onbebouwde kwekerijgronden. De onroerende zaak wordt verkocht door P.J.J. Vollebregt B.V. en aangekocht door de particulieren A.J.M Vollebregt en S.L.A. Vollebregt.
De koopsom is als volgt opgesplitst:
- kwekerijwoning met ondergrond, berging/schuur en 0.22.13 ha ondergrond € 365.000,00;
- onbebouwde kwekerijgrond 0.77.86 ha € 195.000,00 (€ 25,04 per m²);
- onbebouwde kwekerijgrond c.q. weiland 0.91.50 ha € 180.000,00 (€ 19,67 per m²).

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

8. Machineweg 304 A, Aalsmeer
Verhuurd kassencomplex, bestaande uit twee kassen waarvan er een is verhuurd en een geschikt is voor eigen gebruik. De verhuurde kas van circa 800 m² genereert een huuropbrengst van circa € 15.000,00 per jaar (€ 18,75 per m² per jaar).

Conclusie referentietransacties
Uit bovenstaande referentietransacties blijkt dat voor bedrijfsloodsen / opslagruimten in de omgeving veelal prijzen worden betaald binnen een bandbreedte van € 30,00 tot € 60,00 per vierkante meter. Het onderscheid in huurprijzen wordt veroorzaakt door het afwerkingsniveau van de loodsen / bedrijfsgebouwen, of er kantoorruimte aanwezig is of dat het enkel opslagruimte betreft.

4.10. Waardering tuin
Binnen het plangebied zijn tevens een aantal perceelsgedeelten gesitueerd, welke behoren tot de achtertuinen van woningen en in enkele gevallen in het vigerende bestemmingsplan zijn bestemd tot woondoeleinden. In het toekomstige bestemmingsplan worden deze tuinen bestemd tot water, talud of bedrijventerrein.

Voor tuinen, gelet op de ligging nabij woningen en het privé danwel semi-bedrijfsmatig gebruik, gaan deskundigen uit van een gemiddelde waarde van € 125,00 per vierkante meter.

4.11. Residuele waardemethode
Door deskundigen is een globale residuele waardeberekening opgesteld om de complexprijs te toetsen op basis van de toekomstige ontwikkeling.

In de berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- Datum start exploitatie: 1 januari 2023
- Datum einde exploitatie: 31 december 2027
- Looptijd exploitatie: 5 jaar
- Prijspeil: 1 januari 2023
- Kostenstijging: 2,23% (conform inflatiescenario NRVT)
- Opbrengstenstijging: 2%
- Renteverlies en rente contant: 0,5%
- Discontovoet: 6%
- Rentewinst: 6%

4.11.1. Relevante gegevens stedenbouwkundig plan
Voor het bepalen van de residuele waarde is uitgegaan van de gegevens zoals aangeleverd door de opdrachtgever, namelijk het overzicht van het ruimtegebruik zoals door de gemeente toegestuurd op 1 maart 2023 inclusief de toegestuurde ruimtegebruikskaart.

	Oppervlak in m²
Totaal uitgeefbaar bedrijventerrein incl. talud	43.435 m²
Totaal uitgeefbaar woningbouw	1.636 m²
Verharding	4.609 m²
Groen/Water	11.315 m²
Totaal netto exploitatiegebied	**60.995 m²**

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4.11.2. Opbrengsten

Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactieprijzen.

#	datum	kadastraal bekend	oppervlakte (ha)	prijs per m² (€)
1	31-05-2022	Aalsmeer, B, 10372, 10375, 10381, 10386, 10392, 10394 en 10397	0.56.40 ha	**€ 267,39**
2	05-04-2022	Aalsmeer, B, 9923 en 10309	0.67.98 ha	**€ 257,43**
3	14-03-2022	Aalsmeer, B, 10578, 10580, 10583, 10595, 10592, 10587, 10585 en 9300	0.54.49 ha	**€ 339,51**
4	31-12-2021	Aalsmeer, B, 10562 en 10564	0.25.13 ha	**€ 247,69**
5	23-12-2021	Aalsmeer, B, 10495 en 10497	0.64.93 ha	**€ 325,02**
6	12-03-2021	Aalsmeer, B, 10225 en 10227	0.48.12 ha	**€ 249,70**
7	08-06-2020	Aalsmeer, B, 9930, 10193, 10195 en 10197	0.63.85 ha	**€ 248,33**
8	04-12-2019	Aalsmeer, B, 10182	0.44.07 ha	**€ 220,00**

1. 31-05-2022 Heembouw Ontwikkeling Bedrijfsruimten B.V. – Green Park Aalsmeer

Perceel bouwterrein, middels een A – B – C-constructie verkocht door de gemeente aan Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V. en doorverkocht aan Heembouw Ontwikkeling Bedrijfsruimten B.V. Deze laatste heeft de grond aangekocht voor € 1.508.080,18 excl. btw (€ 267,39 per m²). De koopovereenkomst dateert uit oktober 2020. De onroerende zaak heeft een bedrijfsbestemming voor sierteelt gerelateerde en overige bedrijven tot en met categorie 3.2, een minimum en maximum bebouwingspercentage van respectievelijk 50% en 70%. De maximum bouwhoogte bedraagt 15 meter. Per bouwvlak geldt een maximale floor space index van 1,5.

2. 05-04-2022 Next Level Aalsmeer B.V. – Green Park Aalsmeer

Perceel bouwterrein, verkocht door Duif's Florist Articles B.V. aan Next Level Aalsmeer B.V. De koopsom bedraagt € 1.750.000,00 excl. btw (€ 257,43 per m²). De koopovereenkomst dateert uit oktober 2021.

3. 14-03-2022 RVE Vastgoed B.V. – Green Park Aalsmeer

Perceel bouwterrein, middels een A – B – C-constructie verkocht door de gemeente aan Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V. en doorverkocht aan RVE Vastgoed B.V. Deze laatste heeft de grond aangekocht voor € 1.850.000,00 excl. btw (€ 339,51 per m²). Deze koopsom wordt vermeerderd met de rente vanaf 1 maart 2021 tot en met de leverdatum (€ 35.580,82). De onroerende zaak heeft een bedrijfsbestemming voor sierteelt gerelateerde en overige bedrijven tot en met categorie 3.2, een minimum en maximum bebouwingspercentage van respectievelijk 50% en 70%. De maximum bouwhoogte bedraagt 15 meter. Per bouwvlak geldt een maximale floor space index van 1,5.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4. 31-12-2021 JoiN B.V. – Green Park Aalsmeer
Perceel bouwterrein, middels een A – B – C-constructie verkocht door de gemeente aan Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V. en doorverkocht aan JoiN B.V. Deze laatste heeft de grond aangekocht voor € 565.425,00 excl. btw (€ 225,00 per m²). De koopovereenkomst dateert uit maart 2017. De geïndexeerde koopsom bedraagt € 622.434,14, derhalve € 247,69 per m² kavel. De onroerende zaak heeft een bedrijfsbestemming voor sierteelt gerelateerde en overige bedrijven tot en met categorie 3.2, functieaanduiding kantoor en een maximum bouwhoogte bedraagt 15 meter. Per bouwvlak geldt een maximale floor space index van 1,5.

5. 23-12-2021 DHL Parcel – Green Park Aalsmeer
Perceel bouwterrein, middels een A – B – C-constructie verkocht door de gemeente aan Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V. en doorverkocht aan DHL Parcel (e-Commerce) B.V. Deze laatste heeft de grond aangekocht voor € 2.110.384,25 excl. btw (€ 325,02 per m²). De koopovereenkomst dateert uit oktober 2021. De onroerende zaak heeft een bedrijfsbestemming voor sierteelt gerelateerde en overige bedrijven tot en met categorie 3.2, functieaanduiding kantoor en een maximum bouwhoogte bedraagt 15 meter. Per bouwvlak geldt een maximale floor space index van 1,5.

6. 12-03-2021 ODRA Bouw B.V. – Green Park Aalsmeer
Perceel bouwterrein, middels een A – B – C-constructie verkocht door de gemeente aan Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V. en doorverkocht aan ODRA Bouw B.V. Deze laatste heeft de grond aangekocht voor € 1.182.384,09 (€ 249,70 per m²). De onroerende zaak heeft een bedrijfsbestemming voor sierteelt gerelateerde en overige bedrijven tot en met categorie 3.2, een minimum en maximum bebouwingspercentage van respectievelijk 50% en 70%. De maximum bouwhoogte bedraagt 15 meter. Per bouwvlak geldt een maximale floor space index van 1,5.

7. 08-06-2020 Hardeman & Van Harten Beheer B.V. – Green Park Aalsmeer
Perceel bouwterrein, middels een A – B – C-constructie verkocht door de gemeente aan Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V. en doorverkocht aan Hardeman & Van Harten Beheer B.V. Deze laatste heeft de grond aangekocht voor € 1.216.023,30 (€ 248,33 per m²). De onroerende zaak heeft een bedrijfsbestemming tot en met categorie 3.2, een minimum en maximum bebouwingspercentage van respectievelijk 50% en 70%. De maximum bouwhoogte bedraagt 11 meter.

8. 04-12-2019 Flower Tower B.V. – Green Park Aalsmeer
Perceel bouwterrein, middels een A – B – C-constructie verkocht door de gemeente aan Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V. en doorverkocht aan Flower Tower B.V. Deze laatste heeft de grond aangekocht voor € 893.607,00 (€ 220,00 per m²). Daarnaast dient een bijdrage van € 40.000,00 te worden betaald voor de kosten van aanvullende werkzaamheden. Op het perceel is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een L-vormig hoofdgebouw ten behoeve van het vestigen van arbeidsmigranten.

Conclusie referentietransacties
Uit bovenstaande referentietransacties blijkt dat de afgelopen tijd bedrijfskavels zijn verkocht voor prijzen in de orde van grootte van € 220,00 tot € 340,00 per m² kavel. Het is onduidelijk waarom er zo'n grote differentiatie zit tussen de gerealiseerde transactieprijzen. Wel lijkt een stijgende lijn zichtbaar in de referentietransacties van uitgeefbaar bedrijventerrein.

Op basis van de ligging van deelgebied 2, tussen twee delen van lintbebouwing, wordt aansluiting gezocht bij een uitgifteprijs van € 275,00 per m² kavel.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4.11.3. Uitgifteprijzen gemeente Amstelveen en omgeving

Om het opbrengstenniveau te toetsen, is gekeken naar de gehanteerde uitgifteprijzen in de omgeving van Amstelveen. Als gekeken wordt naar gemeenten in de directe omgeving dan blijkt de uitgifteprijs te variëren tussen de € 165,00 en de € 500,00 per m² uitgeefbaar, zie hiervoor onderstaand overzicht.

Onderstaand zijn de uitgifteprijzen van nabijgelegen gemeenten weergegeven.

Gemeente	Bedrijventerrein	Prijs excl. btw	Opmerkingen
Haarlemmermeer	Nieuw Vennep Zuid	Min. € 215,00	Grondprijzenbrief 2018
	De President 1.1.	€ 270,00 - € 345,00	" "
	Cruquius bedrijfskavels 30% kantoor	Min. € 175,00	" "
	Cruquius woon-werkkavels	Min. € 250,00	" "
	De Liede 30% kantoor	Min. € 165,00	" "
	Lijndenhof 30%-50% kantoor	Min. € 295,00	" "
Amsterdam	Sloterdijk III en IV	€ 300,00 - € 500,00 per m² bvo	Erfpachtgrondprijzen '20
	Zeeburgereiland	€ 300,00 - € 500,00 per m² bvo	" "
	Businesspark Amsterdam Osdorp	€ 300,00 - € 400,00 per m² bvo	" "
Haarlem	Bedrijfsruimte	€ 330,00 per m² kavel (2020) (was in 2019 € 300,00 per m² kavel)	Basisgrondprijs, prijs is afhankelijk van o.a. locatie. Toeslag bij secundaire (+10%) of optimale zichtlocatie (+15%). Afslag van 10% bij kavels > 2.500 m²

Omdat ten zuiden en ten westen van Amsterdam relatief weinig informatie, betreffende uitgifteprijzen, voorhanden is, is tevens gekeken naar de uitgifteprijzen ten noorden van Amsterdam. Zie hiervoor onderstaande tabel:

Gemeente	Bedrijventerrein	Prijs excl. btw	Opmerkingen
Alkmaar	Boekelermeer	€ 175,00 tot € 225,00	(Exclusief Ecozone)
	Boekelermeer Ecozone	€ 206,00 tot € 237,00	Maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, bedrijven en deels horeca.

4.11.4. Referentietransacties woonkavels

Onderstaande transacties betreffen verkochte bouwkavels welke zijn geregistreerd in Realworks.

Straat		Plaats		Prijs	Prijs per m²	Datum	Oppervlak
Stommeerkade - Kavel 7		AALSMEER	k.k.	€ 551.000	€ 474	02-11-2021	0.11.63 ha
Stommeerkade	81	AALSMEER	k.k.	€ 545.000	€ 491	19-09-2022	0.11.10 ha
Hornweg	314	AALSMEER	k.k.	€ 700.000	€ 560	21-06-2022	0.24.78 ha
Uiterweg	311	AALSMEER	k.k.	€ 1.225.000	€ 508	18-02-2022	0.24.10 ha

Op basis van de ligging aan de Aalsmeerderweg, tussen de bestaande lintbebouwing, wordt aangesloten bij een uitgifteprijs van gemiddeld € 500,00 per m² kavel.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4.11.5. Kosten

Voor het bepalen van de residuele grondwaarde zijn de kosten voor het aanleggen van voorzieningen binnen het plangebied geraamd aan de hand van ervaringscijfers binnen vergelijkbare projecten, beschikbare kengetallen en vakliteratuur zoals onder andere Bouwkostenkompas.

In de kostenopzet zijn kosten opgenomen voor de sloop van de opstallen. Hierbij is geen rekening gehouden met een eventuele bijdrage die betaald moet worden voor bovenwijkse voorzieningen. Voor het ramen van de planschade is gebruikgemaakt van de planologische risicoanalyse zoals opgesteld door Langhout Wiarda (d.d. 22 november 2021). In de grondexploitatie wordt uitgegaan van de gemiddelde raming (tussen worst- en best-case-scenario). Tot slot zijn de planontwikkelingskosten opgenomen conform de plankostenscan.

4.12. Uitkomst residuele waarde

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten resulteert dit in een residuele waarde van in totaal € 6.658.884,00. Exclusief bijkomende kosten en kosten voor de sloop, etc. bedraagt de residuele waarde afgerond **€ 98,00 per m² netto plangebied,** uitgaande van het ruimtegebruik zoals genoemd in de tabel. In bijlage 3 is de berekening opgenomen. Indien deze waarde wordt vergeleken met de waardering op basis van de comparatieve methode, ligt de residuele waarde iets boven de waarde op basis van de comparatieve benadering.

Met betrekking tot de uitkomst van deze residuele waardebepaling willen ondergetekenden tevens refereren naar de uitspraak van 29 januari 2019 (met kenmerk ECLI:NL:GHDHA:2019:158):

> "*Zoals deskundigen terecht aangeven is de uitkomst van een dergelijke berekening in hoge mate afhankelijk van tal van veronderstellingen die aan de berekening ten grondslag worden gelegd en kunnen kleine nuances in één of meer van die veronderstellingen tot grote fluctuaties in uitkomst leiden. Dit betekent dat ook indien de residuele grondwaarde berekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd – en het hof gaat er zonder meer van uit dat deskundigen dat hebben gedaan – de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingsmethode aan te passen, althans is dat hier het geval." (2.16 van uitspraak)*

Zoals hierboven aangegeven bevat een residuele waardebepaling veel onzekerheden. Er bestaat onzekerheid over de bedrijfsruimtemarkt, het toekomstig afzet- en prijsrisico etc. Indien een van de gehanteerde parameters wordt gewijzigd, zoals bijvoorbeeld een nieuwe kostenraming, kan de uitkomst van deze waardebepaling significant wijzigen. De vraag is in hoeverre dit verschil terugkomt in de marktwaarde van de onroerende zaak.

4.13. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde van deelgebied 2 eerder geraamd. In de vorige rapportage, met peildatum 1 januari 2022 was de complexwaarde geraamd op € 90,00 per m². Het verschil met de huidige complexwaarde en de complexwaarde in de vorige taxatie wordt veroorzaakt door de schaarste van de gronden en de gestegen vraag naar bedrijventerreinen.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4.14. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

4.15. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde per eigenaar als volgt geraamd:

Eigenaar	Oppervlak	Werkelijke waarde	Kosten vrijmaken	Sloopkosten
Eigenaar 1	4.64.62 ha	€ 4.413.890	€ 88.278	€ 86.400
Eigenaar 2	0.82.56 ha	€ 784.320	€ 15.686	€ 10.000
Eigenaar 3	0.20.65 ha	€ 280.175	€ 5.604	€ 100.800
Eigenaar 4	0.05.46 ha	€ 72.120	€ 1.442	€ 24.300
Eigenaar 5	0.21.98 ha	€ 766.560	€ 15.331	€ 49.500
Eigenaar 6	0.05.94 ha	€ 101.430	€ 2.029	€ 33.000
Totaal	**6.01.21 ha**	**€ 6.418.495**	**€ 128.370**	**€ 304.000**

Nuland, 11 mei 2023

De deskundigen,

T.A. te Winkel

B.P. Joris

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

5. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam	Gloudemans
Naam	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en NVM
Adres	Postbus 5044
Woonplaats	5201 GA ‘s-HERTOGENBOSCH

Verder hierna te noemen: “**toetsend deskundige**”,

Verklaart:

- Toetsend deskundige heeft onderhavig advies beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Toetsend deskundige heeft het advies d.d. 11 mei 2023 beoordeeld.
- Toetsend deskundige heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Toetsend deskundige heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het advies bekeken.
- Toetsend deskundige geeft geen garantie op de compleetheid van het advies en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend deskundige van mening dat de waarde in het advies plausibel is.

Aldus door toetsend deskundige,



F.C.L.G. Schavemaker

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

6. Bijlagen

1. Omschrijving per eigenaar
2. Rekenblad inbrengwaarde per eigenaar
3. Residuele waardebepaling

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

BIJLAGE 1

Toelichting per perceel

1.1. Eigenaar 1

1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Aalsmeer	B	3870	0.18.00 ha	
Aalsmeer	B	4401	0.39.15 ha	
Aalsmeer	B	5353	0.33.74 ha	
Aalsmeer	B	5418	0.18.40 ha	
Aalsmeer	B	6026	0.03.85 ha	
Aalsmeer	B	6070	0.08.35 ha	
Aalsmeer	B	6142	0.51.90 ha	
Aalsmeer	B	6143	0.26.91 ha	
Aalsmeer	B	9043	0.44.80 ha	
Aalsmeer	B	9050	0.29.09 ha	
Aalsmeer	B	9698	0.22.12 ha	
Aalsmeer	B	9870	0.14.00 ha	
Aalsmeer	B	10001	0.04.67 ha	
Aalsmeer	B	10005	0.02.27 ha	
Aalsmeer	B	10451	0.02.71 ha	
Aalsmeer	B	10453	0.37.69 ha	
Aalsmeer	B	10663	0.11.32 ha	
Aalsmeer	B	10713	0.04.47 ha	
Aalsmeer	B	10714	0.05.15 ha	
Aalsmeer	B	10715	0.37.82 ha	
Aalsmeer	B	10716	0.51.65 ha	
Aalsmeer	B	10717	0.11.60 ha	
Totaal				**04.64.62 ha**



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

1.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat cultuurgronden, deels bebouwd, plaatselijk gelegen tussen de Hogedijk, Aalsmeerderweg, Machineweg en de N201. In de omgeving worden voornamelijk woningen en bedrijven aangetroffen.

De percelen kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie B, nummers 6142 en 6143 zijn voorzien van een loods met verhard buiten terrein, plaatselijk bekend als Oosteinderweg 216A.

Loods

Bouwjaar:	1968 (Bron: BAG-Viewer)
Oppervlakte:	circa 1.440 m2 (120 x 12 m)

Het betreft een voormalige kas. Uit de kas is de beglazing verwijderd en de buitenzijde voorzien van enkelwandige damwandplaten. De goothoogte bedraagt circa 2 meter, de nokhoogte circa 4 meter.



Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk tot goed. De loods is functioneel voor het huidige gebruik als opslagruimte. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.



1.4. Vigerende beheersverordening van de onroerende zaken

Op basis van de beheersverordening “Green Park Aalsmeer 2017” is de onroerende zaak bestemd voor “Bedrijf” (zonder bouwvlak) en “Groen”. Binnen het bouwvlak bouwblok geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 4 meter.

1.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet ter plaatse van de onroerende zaak in een bedrijfsbestemming, woonbestemming, infrastructuur, watergang en groenstrook.

1.6. Toelichting waardebepaling

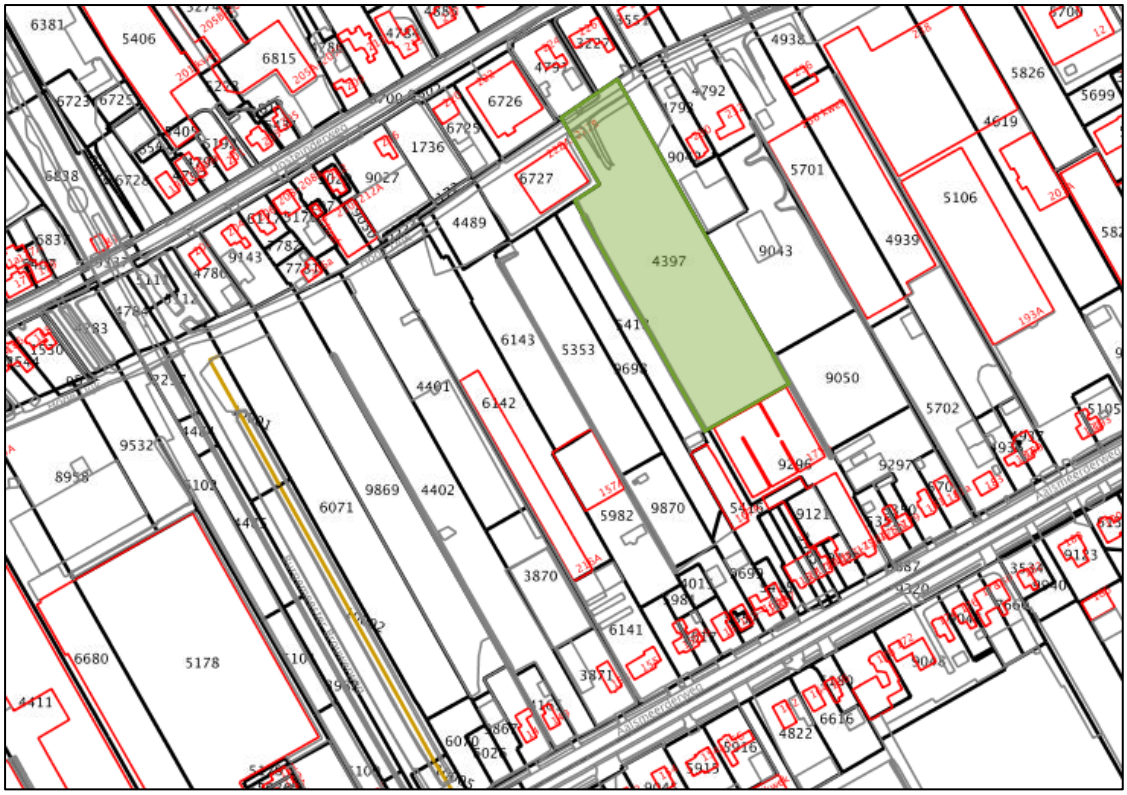
Voor de eigendommen van eigenaar 1 wordt aangesloten bij de complexwaarde. Uitgaande van 04.64.62 ha à € 95,00 per m² bedraagt de totale werkelijke waarde € 4.413.890,00.

Eigenaar	Oppervlak	Werkelijke waarde	Kosten vrijmaken	Sloopkosten
Eigenaar 1	4.64.62 ha	€ 4.413.890	€ 88.278	€ 86.400

2.1. Eigenaar 2

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Aalsmeer	B	4397	0.85.86 ha	0.82.56 ha
Totaal				**0.82.56 ha**



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

2.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat cultuurgronden, plaatselijk gelegen naast Hogedijk 222 te Aalsmeer. In de omgeving worden voornamelijk woningen, bedrijven en cultuurgronden aangetroffen.

Het terrein wordt momenteel gebruikt voor het kweken van verschillende soorten bloemen, struiken en grassen. De onroerende zaak wordt momenteel ontsloten vanaf de Oosteinderweg. Op het terrein zijn 2 tunnelkassen aanwezig over de gehele breedte van het perceel. De tunnelkassen hebben beide een oppervlakte van circa 250 m² (45 x 5,5 meter). Eén van de twee tunnelkassen wordt gebruikt voor het online verkopen van de grassen op de veiling van Aalsmeer. Op het perceel wordt irrigatie toegepast en bestaat de mogelijkheid tot beregening.





2.4. Vigerende beheersverordening van de onroerende zaken

Op basis van de beheersverordening “Green Park Aalsmeer 2017” is de onroerende zaak bestemd als “Bedrijf” (zonder bouwvlak).

2.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet ter plaatse van de onroerende zaak in een bedrijfsbestemming, infrastructuur, watergang en groenstrook.

2.6. Toelichting waardebepaling

Voor het perceel cultuurgrond wordt aangesloten bij de complexwaarde. De voorzieningen zakken gelet op de veel lagere gebruikswaarde door de grond.

Eigenaar	Oppervlak	Werkelijke waarde	Kosten vrijmaken	Sloopkosten
Eigenaar 2	0.82.56 ha	€ 784.320	€ 15.686	€ 10.000

3.1. Eigenaar 3

3.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Aalsmeer	B	9296	0.32.61 ha	0.20.65 ha
Totaal				**0.20.65 ha**



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

3.3. Omschrijving Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat drie voormalige kassen welke zijn gelegen achter de woning aan de Aalsmeerderweg 175b. De voormalige kassen worden benut voor opslag van materialen van het aannemersbedrijf en daarnaast vindt er stalling plaats van caravans, aanhangwagens van particulieren en stalling van Porsches (van bedrijven – geen particulieren). De betreffende bedrijven betalen op basis van het aantal gestalde auto's.

Opstal

Bouwjaar: 1956 (Bron: BAG-Viewer)
Oppervlakte: 1.680 m²

Het betreffen drie voormalige kassen welke aan elkaar zijn verbonden middels interne doorgangen. De opstallen zijn opgetrokken in ijzeren traliespanten met glazen wanden waar later damwandplaten omheen zijn geplaatst. In de kassen zijn betonnen vloertegels aanwezig.

De meest oostelijke kas is voorzien van een overheaddeur met een hoogte van 3 meter en een breedte van 5 meter. De twee kassen aan de oostzijde zijn circa 15 meter breed en 42 meter lang, de kas aan de westzijde is tevens 42 meter lang, maar 10 meter breed. De totale oppervlakte bedraagt derhalve circa 1.680 m².

Naar opgave van de rechthebbende bedragen de huuropbrengsten voor caravans circa € 350,00 per jaar per caravan. De totale huuropbrengsten bedragen volgens rechthebbende circa € 20.000,00 op jaarbasis. Deskundigen hebben geen inzicht verkregen in eventuele huurovereenkomsten.






Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk tot goed. De kassen zijn functioneel voor het huidige gebruik. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

3.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op basis van de beheersverordening “Green Park Aalsmeer 2017” is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met maximale bouwhoogte van gedeeltelijk 4 m¹.

3.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet ter plaatse van de onroerende zaak in een bedrijfsbestemming en watergang.

3.6. Toelichting waardebepaling

De waarde voor de loods inclusief bijbehorende ondergrond is gebaseerd op de genoemde referentietransacties in het hoofdrapport. Uit de referentietransacties blijkt dat prijzen zijn betaald voor transacties inclusief opstallen binnen een bandbreedte van € 120,00 tot € 160,00 per m² kavel.

In onderhavige situatie wordt een restwaarde aan de opstal toegekend, waarbij de complexwaarde voor de ondergrond wordt gehanteerd, hetgeen leidt tot een inbrengwaarde van € 280.175,00, derhalve € 135,00 per m² kavel.

Deze waarde is getoetst aan de door de eigenaar verstrekte huuropbrengsten, welke volgens opgave van de eigenaar € 20.000,00 per jaar bedragen. Rekening houdend met het type vastgoed, komt dit rendement als marktconform over.

	Eigenaar	Oppervlak	Werkelijke waarde	Kosten vrijmaken	Sloopkosten
	Eigenaar 3	0.20.65 ha	€ 280.175	€ 5.604	€ 100.800

4.1. Eigenaar 4

4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Aalsmeer	B	5416	0.13.60 ha	0.05.46. ha
Totaal				**0.05.46 ha**



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

4.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een loods met verhard buitenterrein, plaatselijk bekend als Aalsmeerderweg 167A te Aalsmeer. In de omgeving worden voornamelijk woningen, bedrijven en cultuurgronden aangetroffen.

Loods

Bouwjaar: 1983 (Bron: BAG-Viewer)
Oppervlakte: circa 405 m^2

Het betreft een voormalige kas, opgetrokken uit traliespanten op betonnen sokkels waar later damwandplaten omheen zijn geplaatst. De kas is voorzien van een betonnen vloer De nokhoogte bedraagt circa 4,80 meter, de goothoogte circa 2,80 meter. Er komt een krachtstroomvoorziening binnen, echter wordt deze verdeeld en omgezet naar reguliere 220 volt netspanning. De loods is aan de voorzijde voorzien van een overheaddeur van circa 4 meter hoog.

In totaal is de loods circa 45 meter lang en 9 meter breed, echter is deze in verschillende delen opgesplitst. Het voorste gedeelte omvat circa 30 x 9 meter, het achterste deel omvat circa 15 x 9 meter. Het achterste deel is opgesplitst in 2 verschillende gedeeltes. Aan de voor- en oostzijde van de kas is betonnen erfverharding aanwezig.

Naar opgave van rechthebbende verhuurt hij de loods aan 3 verschillende huurders, waarbij de huurprijs € 25,00 per vierkante meter bedraagt.






Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk. De loods is functioneel, de betonnen erfverharding is van matige kwaliteit. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

4.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op basis van de beheersverordening “Green Park Aalsmeer 2017” is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met maximale bouwhoogte van gedeeltelijk 4 m¹.

4.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet ter plaatse van de onroerende zaak in een bedrijfsbestemming en watergang.

4.6. Toelichting waardebepaling

De waarde voor de loods inclusief bijbehorende ondergrond is gebaseerd op de genoemde referentietransacties in het hoofdrapport. Deze waarde is getoetst aan de door de eigenaar verstrekte huuropbrengsten.

Uit de referentietransacties blijkt dat prijzen zijn betaald voor transacties inclusief opstallen binnen een bandbreedte van € 120,00 tot € 160,00 per m² kavel.

In onderhavige situatie wordt een restwaarde aan de opstal toegekend, waarbij de complexwaarde voor de ondergrond wordt gehanteerd, hetgeen leidt tot een inbrengwaarde van € 72.120,00, derhalve circa € 135,00 per m² kavel.

Deze waarde is getoetst aan de door de eigenaar verstrekte huuropbrengsten, welke volgens opgave van de eigenaar circa € 7.625,00 per jaar bedragen. Rekening houdend met het type vastgoed, komt dit rendement als marktconform over.

Eigenaar	Oppervlak	Werkelijke waarde	Kosten vrijmaken	Sloopkosten
Eigenaar 4	0.05.46 ha	€ 72.120	€ 1.442	€ 24.300

5.1. Eigenaar 5

5.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Aalsmeer	B	5982	0.23.60 ha	0.21.98 ha
Totaal				**0.21.98 ha**



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

5.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een loods en woonruimte met omliggend een verhard terrein, plaatselijk bekend als Aalsmeerderweg 157A te Aalsmeer. In de omgeving worden voornamelijk woningen, bedrijven en cultuurgronden aangetroffen.

Loods

Bouwjaar: 2000
Oppervlakte: 700 m^2

Het betreffen voormalige tuinderskassen, opgetrokken in traliespanten.

De kassen zijn door de huidige eigenaar opgehoogd en voorzien van geïsoleerde damwandplaten op zowel de gevel als het dak en een stenen borstwering.

De oostelijke kas is intern verhuurd (aan een eigen B.V. van de rechthebbende). Deze ruimte is voorzien van een betegelde kantoorruimte met systeemplafonds welke wordt verwarmd middels radiatoren en een airconditioning. Het voormalig kantoortje is momenteel in gebruik als magazijnruimte, kantineruimte en toilet.

De westelijke kas is verhuurd aan een derde en is tevens voorzien van een separate kantine en magazijnruimte. De huurprijs bedraagt volgens opgave van rechthebbende € 1.575,00 exclusief gas, water en licht per maand.





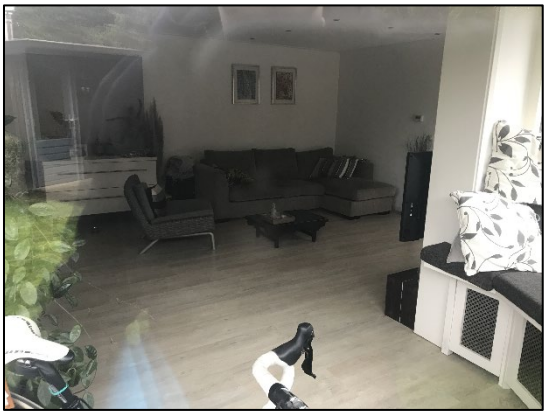
Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

Voormalige bloemenschuur - Woonruimte

Bouwjaar: verbouwd tot woning in 1996
Oppervlakte: circa 125 m² vvo, waarvan 75 m² op de begane grond

Het betreft een voormalige rode bloemenschuur welke door rechthebbende in 1996 is verbouwd tot woonruimte. De indeling van de woonruimte is als volgt: een woonkamer, keuken en toilet op de begane grond en op de verdieping zijn twee slaapkamers en een badkamer gesitueerd. Naar opgave van rechthebbende wordt de woning verhuurd tegen een huurwaarde van € 1.200,00 per maand exclusief gas, water en licht.





Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

Overige erfvoorzieningen

De overige gronden zijn grotendeels voorzien van betonplaten erfverharding, waarbij een groot gedeelte in gebruik is als opslagruimte voor materialen en parkeervoorziening. Aan de voorzijde van het perceel is een gedeelte in gebruik als grasland.

5.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op basis van de beheersverordening “Green Park Aalsmeer 2017” is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met maximale bouwhoogte van gedeeltelijk 5 m[1].

5.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet ter plaatse van de onroerende zaak in een bedrijfsbestemming en watergang.

5.6. Toelichting waardebepaling

De waarde voor de loods inclusief bijbehorende ondergrond is gebaseerd op de genoemde referentietransacties in het hoofdrapport. Deze waarde is getoetst aan de door de eigenaar verstrekte huuropbrengsten. De huuropbrengsten voor de helft van de loods bedragen € 18.900,00 per jaar, derhalve € 54,00 per m² VVO en € 1.200,00 per maand voor de woning (is € 14.400,00 op jaarbasis)

Voor de woning is gebruikgemaakt van onderstaande referentietransacties van woningen, waarbij specifiek rekening is gehouden met het feit dat de te taxeren woning een bedrijfswoning betreft en van een voormalige bloemenkas is verbouwd tot woning. Derhalve wordt een afslag gehanteerd ten opzichte van de genoemde referentietransacties en wordt de woning gewaardeerd op € 1.750,00 per m² gbo, derhalve afgerond € 220.000,00 voor de woning met 300 m² ondergrond.

Woonobjecten nabij het plangebied

Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster en het NVM-systeem geregistreerde transacties met bijbehorende transactieprijzen.

#	datum	plaatselijk bekend	oppervlakte (ha)	prijs (€)
1.	15-02-2023	Aalsmeerderweg 121, Aalsmeer	0.01.32 ha	**€ 330.000,00 k.k.**
2.	27-01-2023	Oosteinderweg 21, Aalsmeer	0.02.00 ha	**€ 320.000,00 k.k.**
3.	30-12-2022	Aalsmeerderweg 174, Aalsmeer	0.04.12 ha	**€ 385.000,00 k.k.**
4.	30-08-2022	Aalsmeerderweg 129, Aalsmeer	0.01.21 ha	**€ 355.000,00 k.k.**
5.	10-02-2022	Oosteinderweg 305, Aalsmeer	0.02.19 ha	**€ 370.000,00 k.k.**

15-02-2023 Aalsmeerderweg 121
Tussenwoning, gelegen aan de Aalsmeerderweg 121 te Aalsmeer. De woning is gebouwd in 1920 en in de loop der jaren verbouwd. De woning heeft een woonoppervlakte van 79 m² GBO en een inhoud van 324 m³. De woning is bestemd tot “Wonen”.

27-01-2023 Oosteinderweg 21, Aalsmeer
Twee-onder-een-kapwoning, gelegen aan de Oosteinderweg 21 te Aalsmeer. De woning is gebouwd in 1900 en dient te worden gemoderniseerd. De woning heeft een woonoppervlakte van 81 m² GBO en een inhoud van 376 m³. De woning is bestemd tot “Wonen - Lintbebouwing”.


Aalsmeerderweg 121


Oosteinderweg 21, Aalsmeer

30-12-2022 Aalsmeerderweg 174
Vrijstaande woning, gelegen aan de Aalsmeerderweg 174 te Aalsmeer. De woning is gebouwd in 1953 en dient te worden gerenoveerd. De woning heeft een woonoppervlakte van 121 m² GBO en een inhoud van 412 m³. De woning is bestemd tot “Wonen - Lintbebouwing”.

30-08-2022 Aalsmeerderweg 129
Tussenwoning, gelegen aan de Aalsmeerderweg 121 te Aalsmeer. De woning is gebouwd in 1920 en in de loop der jaren verbouwd. De woning heeft een woonoppervlakte van 84 m² GBO en een inhoud van 405 m³. De woning is bestemd tot “Wonen”.


Aalsmeerderweg 174


Aalsmeerderweg 129

10-02-2022 Oosteinderweg 305
Vrijstaande woning, gelegen aan de Oosteinderweg 305 te Aalsmeer. De woning is gebouwd in 1920 en dient te worden gerenoveerd. De woning heeft een woonoppervlakte van 73 m² GBO en een inhoud van 265 m³. De woning is bestemd tot “Wonen - Lintbebouwing”.



Oostereinderweg 305

	Eigenaar	Oppervlak	Werkelijke waarde	Kosten vrijmaken	Sloopkosten
	Eigenaar 5	0.21.98 ha	€ 766.560	€ 15.331	€ 49.500

6.1. Eigenaar 6

6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Aalsmeer	B	6141	0.18.80 ha	0.05.94 ha
Totaal				**0.05.94 ha**



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

6.3. Omschrijving Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat twee duivenhokken en een oude kas waarvan een gedeelte is omgevormd tot paardenstal / paardenbak, plaatselijk bekend als Aalsmeerderweg 155 te Aalsmeer. In de omgeving worden voornamelijk woningen, bedrijven en cultuurgronden aangetroffen.

Voormalige kas

Bouwjaar: jaren ‘80
Oppervlakte: circa 450 m²

Het betreft een voormalige kas welke voor ongeveer de helft omgevormd tot paardenstal en de andere helft tot paardenbak. De kas is voorzien van damwandplaten dakbedekking. In de paardenbak is een zandbodem aangebracht.



Duivenhok
Bouwjaar: 1987
Oppervlakte: circa 100 m² bvo

Het betreft een reeks duivenhokken.

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk tot goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

6.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op basis van de beheersverordening “Green Park Aalsmeer 2017” is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met maximale bouwhoogte van gedeeltelijk 4 m¹.

6.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet ter plaatse van de onroerende zaak in een bedrijfsbestemming en watergang.

6.6. Toelichting waardebepaling

De waarde voor de ondergrond is gebaseerd op de complexwaarde, waarbij toeslagen zijn gehanteerd voor de voormalige kas / paardenbak en de duivenhokken. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat beide duivenhokken worden aangekocht.

Eigenaar	Oppervlak	Werkelijke waarde	Kosten vrijmaken	Sloopkosten
Eigenaar 6	0.05.94 ha	€ 101.430	€ 2.029	€ 33.000

BIJLAGE 2

Overzicht inbrengwaarden per eigenaar

Algemeen

Opdrachtgever:	Gemeente Aalsmeer
Project:	Taxatie inbrengwaarden Greenpark Aalsmeer deelgebied 2, West
Dossier:	1790.6
Datum:	10 mei 2023
Status:	Definitief

Eigenaar	Oppervlak	Werkelijke waarde	Kosten vrijmaken	Sloopkosten
Eigenaar 1	4.64.62 ha	€ 4.413.890	€ 88.278	€ 86.400
Eigenaar 2	0.82.56 ha	€ 784.320	€ 15.686	€ 10.000
Eigenaar 3	0.20.65 ha	€ 280.175	€ 5.604	€ 100.800
Eigenaar 4	0.05.46 ha	€ 72.120	€ 1.442	€ 24.300
Eigenaar 5	0.21.98 ha	€ 766.560	€ 15.331	€ 49.500
Eigenaar 6	0.05.94 ha	€ 101.430	€ 2.029	€ 33.000
Totaal	**6.01.21 ha**	**€ 6.418.495**	**€ 128.370**	**€ 304.000**

printdatum: 10-5-2023
modelversie: 1512

Inbrengwaarden per perceel

Eigenaar 1

Opdrachtgever:	Gemeente Aalsmeer
Project:	Taxatie inbrengwaarden Greenpark Aalsmeer deelgebied 2, West
Dossier:	1790.6
Datum:	10 mei 2023
Status:	Definitief

Vermogenschade

	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Totaal
Werkelijke waarde					
Grond					
Totaal binnen plangebied	4.64.62 ha		€ 95,00		**€ 4.413.890**
Totaal vermogenschade					**€ 4.413.890**
Afgerond					**€ 4.414.000**

printdatum: 10-5-2023
modelversie: 1512

Inbrengwaarden per perceel

Eigenaar 2

Opdrachtgever:	Gemeente Aalsmeer
Project:	Taxatie inbrengwaarden Greenpark Aalsmeer deelgebied 2, West
Dossier:	1790.6
Datum:	10 mei 2023
Status:	Definitief

Vermogenschade

	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Werkelijke waarde						
Opstallen						
Tunnelkassen en overige voorzieningen	1	post	€ -	€ -		
Waarde opstallen "zakt door de grond"						
Subtotaal					**€ -**	
Grond						
Agrarische grond	8.256	m²	€ 95,00	€ 784.320		
Subtotaal					**€ 784.320**	
Totaal						**€ 784.320**
Totaal vermogenschade						**€ 784.320**
Afgerond						**€ 784.000**

Inbrengwaarden per perceel

Eigenaar 3

Opdrachtgever:	Gemeente Aalsmeer
Project:	Taxatie inbrengwaarden Greenpark Aalsmeer deelgebied 2, West
Dossier:	1790.6
Datum:	10 mei 2023
Status:	Definitief

Vermogenschade

	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Werkelijke waarde						
Opstallen						
Loods	1.680	m²	€ 50,00	€ 84.000		
Ondergrond	0.20.65 ha		€ 95,00	€ 196.175		
Subtotaal					**€ 280.175**	
Totaal						**€ 280.175**
Totaal vermogenschade						**€ 280.175**
Afgerond						**€ 280.000**

Inbrengwaarden per perceel

Eigenaar 4

Opdrachtgever:	Gemeente Aalsmeer
Project:	Taxatie inbrengwaarden Greenpark Aalsmeer deelgebied 2, West
Dossier:	1790.6
Datum:	10 mei 2023
Status:	Definitief

Vermogenschade

	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Werkelijke waarde						
Opstallen						
Loods	405	m²	€ 50,00	€ 20.250		
Ondergrond	0.05.46 ha		€ 95,00	€ 51.870		
Subtotaal					**€ 72.120**	
Totaal						**€ 72.120**
Totaal vermogenschade						**€ 72.120**
Afgerond						**€ 72.000**

printdatum: 10-5-2023
modelversie: 1512

Inbrengwaarden per perceel

Eigenaar 5

Opdrachtgever:	Gemeente Aalsmeer
Project:	Taxatie inbrengwaarden Greenpark Aalsmeer deelgebied 2, West
Dossier:	1790.6
Datum:	10 mei 2023
Status:	Definitief

Vermogenschade

	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Werkelijke waarde						
Opstallen						
Loods	700	m²	€ 300,00	€ 210.000		
Ondergrond	0.15.00 ha		€ 200,00	€ 300.000		
Subtotaal					**€ 510.000**	
Opstallen						
Bedrijfswoning / voormalige bloemenschuur	125	m²	€ 1.750,00	€ 218.750		
Inclusief bijbehorende ondergrond	*0.03.00 ha*					
Subtotaal					**€ 218.750**	
Grond						
Overige grond	398	m²	€ 95,00	€ 37.810		
Subtotaal					**€ 37.810**	
Totaal	0.21.98 ha					**€ 766.560**
Totaal vermogenschade						**€ 766.560**
Afgerond						**€ 767.000**

printdatum: 10-5-2023
modelversie: 1512

Inbrengwaarden per perceel

Eigenaar 6

Opdrachtgever:	Gemeente Aalsmeer
Project:	Taxatie inbrengwaarden Greenpark Aalsmeer deelgebied 2, West
Dossier:	1790.6
Datum:	10 mei 2023
Status:	Definitief

Vermogenschade

	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Werkelijke waarde						
Opstallen						
Voormalige kas / Paardenbak	450	m²	€ -	€ 20.000		
Duivenhok (2x)	100	m²	€ -	€ 25.000		
Ondergrond	0.05.94 ha		€ 95,00	€ 56.430		
Subtotaal					**€ 101.430**	
Totaal						**€ 101.430**
Totaal vermogenschade						**€ 101.430**
Afgerond						**€ 101.000**

printdatum: 10-5-2023
modelversie: 1512

BIJLAGE 3

Grondexploitatie

1790.6-G4d1x (deelgebied 2)

Opdrachtgever:	Gemeente Aalsmeer
Project:	Greenpark Aalsmeer deelgebied 2, West
Dossier:	1790.6
Printdatum:	10 mei 2023
Modelversie:	1901

Gloudemans

Samenvatting exploitatieopzet

Algemeen

Opdrachtgever	Gemeente Aalsmeer
Project	Greenpark Aalsmeer deelgebied 2, West
Dossier	1790.6
Datum	10-mei-23
Datum start exploitatie	01-jan-23
Datum contante waarde	01-jan-23
Datum einde exploitatie	01-jan-28
Prijspeil	01-jan-23
Looptijd exploitatie	5
Kostenstijging	2,23%
Opbrengstenstijging	2,00%
Renteverlies	6,00%
Rentewinst	0,50%
Rente contant	6,00%
Versie	1790.6-G4d1x (deelgebied 2)
Status	Definitief

Berekening

			Nominaal	Kostenstijging	Totaal
		Inbrengwaarde gronden	***€ 6.383.800***	***€ 11.977***	***€ 6.395.777***
		Waarde van de gronden	€ 6.079.800	€ -	€ 6.079.800
		Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ 304.000	€ 11.977	€ 315.977
		Andere kosten ivm de exploitatie	***€ 4.687.153***	***€ 316.180***	***€ 5.003.333***
		Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 3.548.644	€ 286.643	€ 3.835.287
		Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ -	€ -	€ -
		Kosten van Voorbereiding en Toezicht (VTU)	€ 661.126	€ 14.743	€ 675.869
		(Gemeentelijke) apparaatskosten	€ 409.383	€ 9.129	€ 418.513
		Planschadekosten	€ 68.000	€ 5.664	€ 73.664
		Berekende rentekosten / -opbrengsten			**€ 1.218.264**
		TOTAAL KOSTEN	**€ 11.070.953**	**€ 328.157**	**€ 12.617.374**

			Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
		Opbrengsten van de exploitatie	***€ 11.743.450***	***€ 873.924***	***€ 12.617.374***
		Uitgifte gronden			
		Uitgifte van gronden tbv woningbouw	€ 854.000	€ 63.553	€ 917.553
		Uitgifte van gronden tbv **niet** woningbouw	€ 10.889.450	€ 810.371	€ 11.699.821
		Bijdragen en subsidies			
		Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	€ -
		Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	€ -
		TOTAAL OPBRENGSTEN	**€ 11.743.450**	**€ 873.924**	**€ 12.617.374**

Resultaat op einddatum	**€ -**
Resultaat op startdatum	**€ -**
Resultaat op contante waarde	**€ -**

Gloudemans

Ruimtegebruik

Opdrachtgever	Gemeente Aalsmeer
Project	Greenpark Aalsmeer deelgebied 2, West
Dossier	1790.6
Datum	10-mei-23
Versie	1790.6-G4d1x (deelgebied 2)
Status	Definitief

Ruimtegebruik

	Omschrijving	*Oppervlakte*	*Eenheid*	*Opmerkingen*
	Bruto exploitatiegebied	**63.808**	**m2**	
	Te handhaven elementen			
	Bebouwing	-	m2	
	Netto exploitatiegebied	**60.995**	**m2**	
100,0%	te taxeren	60.995	m2	
70,6%	**Uitgeefbaar gebied**	**45.071**	**m2**	
2,6%	*Woningbouw*	*1.636*	*m2*	
	Woonkavels	1.636	m2	
62,1%	*Commercieel*	*39.598*	*m2*	
	Bedrijventerrein	39.598	m2	
6,0%	*Gronduitgifte overig*	*3.837*	*m2*	
	Talud watergang / Hogedijk	3.837	m2	
25,0%	**Openbaar gebied**	**15.924**	**m2**	
7,2%	Verharding	4.609	m2	
8,5%	Groen/Ecologie	5.438	m2	
8,5%	Water	5.431	m2	
0,7%	Bos	446	m2	
95,6%	**Controle netto exploitatiegebied**	**60.995**	**m2**	
	verschil	-		

Opbrengstenraming en Kostenraming

Opdrachtgever	Gemeente Aalsmeer
Project	Greenpark Aalsmeer deelgebied 2, West
Dossier	1790.6
Datum	10-mei-23
Versie	1790.6-G4d1x (deelgebied 2)
Status	Definitief

Opbrengstenraming

Berekening

			Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
		Opbrengsten van de exploitatie					***€ 11.743.450***
		Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied					€ 11.743.450
		* Woningbouw				€ 854.000	
		Woonkavels	€ 500,00	1.708	m2	€ 854.000	
		* Commercieel				€ 10.889.450	
		Bedrijventerrein	€ 275,00	39.598	m2	€ 10.889.450	
		* Gronduitgifte overig				€ -	
		Talud watergang / Hogedijk	€ -	3.837	m2	€ -	
		Bijdragen en subsidies van derden					€ -
		* Subsidies				€ -	
		* Exploitatiebijdrage				€ -	
		Bijdrage andere exploitaties					€ -
		* Bijdrage toekomstige grondexploitaties				€ -	
		TOTAAL OPBRENGSTENRAMING					**€ 11.743.450**

Kostenraming

Berekening

			Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
		Inbrengwaarde gronden					***€ 6.383.800***
		Waarde van de gronden					€ 6.079.800
		* Verwerving gronden / opstallen	€ 97,72	60.995	m2	€ 5.960.588	
		* Bijkomende kosten / advisering verwerving (excl. overdrachtsbelasting)	2%	van subtotaal 6.2.3.a		€ 119.212	
		Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen					€ 304.000
		* Opstallen		5.150	m2 bvo	€ 304.000	
		Andere kosten ivm de exploitatie					***€ 4.687.153***
		Kosten aanleg voorzieningen in het gebied					€ 3.548.644
		* Bouw- en woonrijp maken	€ 35,00	63.808	m2	€ 2.233.280	
		* Aanleg verharding	€ 180,00	4.609	m2	€ 829.620	
		* Aanleg groen / water	€ 30,00	5.438	m2	€ 163.140	
		* Projectonvoorzien	10%	van subtotaal 6.2.4.c		€ 322.604	
		Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)					€ -
		* Fondsafdracht bovenwijkse voorzieningen (obv nota bovenwijks)	€ -	1	post	€ -	P.M.
		Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht					€ 661.126
		* Civiele en cultuurtechniek	€ 494.355,55	1	post	€ 494.356	
		* Landmeten / Vastgoedinformatie	€ 14.140,85	1	post	€ 14.141	
		* Stedenbouw	€ 72.236,78	1	post	€ 72.237	
		* Ruimtelijke ordening	€ 80.392,81	1	post	€ 80.393	
		(Gemeentelijke) apparaatskosten					€ 409.383
		* Verwerving	€ 174.161,79	1	post	€ 174.162	
		* Projectmanagement	€ 163.535,16	1	post	€ 163.535	
		* Planeconomie	€ 71.686,44	1	post	€ 71.686	
		Planschadekosten					€ 68.000
		* Planschade (exclusief planschadeonderzoek en procedurekosten)	€ 68.000,00	1	post	€ 68.000	
		TOTAAL KOSTENRAMING					**€ 11.070.953 + 2 P.M.**

Gloudemans

Fasering, inflatie en kasstroomoverzicht

Opdrachtgever	Gemeente Aalsmeer
Project	Greenpark Aalsmeer deelgebied 2, West
Dossier	1790.6
Datum	10-mei-23
Versie	1790.6-G4d1x (deelgebied 2)
Status	Definitief

Fasering

Fasering

Kosten	*Totaal*	*Verschil*	*Controle*	*1-1-2021*	*1-7-2021*	*1-7-2022*	*1-7-2023*	*1-7-2024*	*1-7-2025*	*1-7-2026*	*1-7-2027*	*1-7-2028*	*1-7-2029*	*1-7-2030*	*1-7-2029*	*1-7-2030*	*1-7-2031*	*1-7-2032*	*1-7-2033*	*1-7-2034*	*1-7-2035*	*1-7-2036*	*1-7-2037*	*1-7-2038*	*1-1-2039*
Waarde van de gronden	€ 6.079.800		€ 6.079.800																					
Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 304.000		€ 304.000			€ 228.000	€ 76.000																	
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 3.548.644		€ 3.548.644			€ 709.729	€ 709.729	€ 709.729	€ 709.729	€ 709.729														
Kosten buiten het exploitatiegebied																								
Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 661.126		€ 661.126																					
Gemeentelijke apparaatskosten	€ 409.383		€ 409.383																					
Planschadekosten	€ 68.000		€ 68.000			€ 13.600	€ 13.600	€ 13.600	€ 13.600	€ 6.800	€ 6.800													
Kosten per jaar	**€ 11.070.953**	**€ -**	**€ 11.070.953**	**€ -**	**€ -**	**€ 951.329**	**€ 799.329**	**€ 723.329**	**€ 723.329**	**€ 716.529**	**€ 6.800**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**

Opbrengsten	*Totaal*	*Verschil*	*Controle*	*1-1-2021*	*1-7-2021*	*1-7-2022*	*1-7-2023*	*1-7-2024*	*1-7-2025*	*1-7-2026*	*1-7-2027*	*1-7-2028*	*1-7-2029*	*1-7-2030*	*1-7-2029*	*1-7-2030*	*1-7-2031*	*1-7-2032*	*1-7-2033*	*1-7-2034*	*1-7-2035*	*1-7-2036*	*1-7-2037*	*1-7-2038*	*1-1-2039*
Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 11.743.450		€ 11.743.450			€ 2.348.690	€ 2.348.690	€ 2.348.690	€ 2.348.690	€ 1.174.345	€ 1.174.345													
* Woningbouw	€ 854.000		€ 854.000			€ 170.800	€ 170.800	€ 170.800	€ 170.800	€ 85.400	€ 85.400													
* Commercieel	€ 10.889.450		€ 10.889.450			€ 2.177.890	€ 2.177.890	€ 2.177.890	€ 2.177.890	€ 1.088.945	€ 1.088.945													
* Gronduitgifte overig																								
Bijdragen en subsidies van derden																								
Bijdrage andere exploitaties																								
Opbrengsten per jaar	**€ 11.743.450**	**€ -**	**€ 11.743.450**	**€ -**	**€ -**	**€ 2.348.690**	**€ 2.348.690**	**€ 2.348.690**	**€ 2.348.690**	**€ 1.174.345**	**€ 1.174.345**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**

Inflatie

Indexering / inflatie

Kostenstijging	*Totaal*	*Prijspeil*	*Inflatie*	*1-1-2021*	*1-7-2021*	*1-7-2022*	*1-7-2023*	*1-7-2024*	*1-7-2025*	*1-7-2026*	*1-7-2027*	*1-7-2028*	*1-7-2029*	*1-7-2030*	*1-7-2029*	*1-7-2030*	*1-7-2031*	*1-7-2032*	*1-7-2033*	*1-7-2034*	*1-7-2035*	*1-7-2036*	*1-7-2037*	*1-7-2038*	*1-1-2039*
Waarde van de gronden		1-1-2023	0,00%																					
Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 11.977	1-1-2023	2,23%			€ 7.669	€ 4.308																	
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 286.643	1-1-2023	2,23%			€ 23.872	€ 40.232	€ 56.956	€ 74.053	€ 91.531														
Kosten buiten het exploitatiegebied		1-1-2023	0,00%																					
Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 14.743	1-1-2023	2,23%																					
Gemeentelijke apparaatskosten	€ 9.129	1-1-2023	2,23%																					
Planschadekosten	€ 5.664	1-1-2023	2,23%			€ 457	€ 771	€ 1.091	€ 1.419	€ 877	€ 1.048													
Totaal kostenstijging per jaar	**€ 328.157**			**€ -**	**€ -**	**€ 31.999**	**€ 45.311**	**€ 58.047**	**€ 75.472**	**€ 92.408**	**€ 1.048**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**

Opbrengstenstijging	*Totaal*	*Prijspeil*	*Inflatie*	*1-1-2021*	*1-7-2021*	*1-7-2022*	*1-7-2023*	*1-7-2024*	*1-7-2025*	*1-7-2026*	*1-7-2027*	*1-7-2028*	*1-7-2029*	*1-7-2030*	*1-7-2029*	*1-7-2030*	*1-7-2031*	*1-7-2032*	*1-7-2033*	*1-7-2034*	*1-7-2035*	*1-7-2036*	*1-7-2037*	*1-7-2038*	*1-1-2039*
Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 873.924					€ 70.812	€ 119.202	€ 168.560	€ 218.905	€ 135.128	€ 161.318													
* Woningbouw	€ 63.553	1-1-2023	2,00%			€ 5.150	€ 8.669	€ 12.258	€ 15.919	€ 9.827	€ 11.731													
* Commercieel	€ 810.371	1-1-2023	2,00%			€ 65.662	€ 110.533	€ 156.302	€ 202.986	€ 125.302	€ 149.587													
* Gronduitgifte overig		1-1-2023	2,00%																					
Bijdragen en subsidies van derden		1-1-2023	0,00%																					
Bijdrage andere exploitaties		1-1-2023	0,00%																					
Totaal opbrengstenstijging per jaar	**€ 873.924**			**€ -**	**€ -**	**€ 70.812**	**€ 119.202**	**€ 168.560**	**€ 218.905**	**€ 135.128**	**€ 161.318**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**

Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht

	Totaal	Verschil	Controle	*1-1-2021*	*1-7-2021*	*1-7-2022*	*1-7-2023*	*1-7-2024*	*1-7-2025*	*1-7-2026*	*1-7-2027*	*1-7-2028*	*1-7-2029*	*1-7-2030*	*1-7-2029*	*1-7-2030*	*1-7-2031*	*1-7-2032*	*1-7-2033*	*1-7-2034*	*1-7-2035*	*1-7-2036*	*1-7-2037*	*1-7-2038*	*1-1-2039*
Kosten nominaal	€ 11.070.953		€ 11.070.953			€ 951.329	€ 799.329	€ 723.329	€ 723.329	€ 716.529	€ 6.800													
Kostenstijging	€ 328.157		€ 328.157			€ 31.999	€ 45.311	€ 58.047	€ 75.472	€ 92.408	€ 1.048													
Kosten incl. inflatie	**€ 11.399.110**		**€ 11.399.110**			**€ 983.328**	**€ 844.639**	**€ 781.376**	**€ 798.801**	**€ 808.937**	**€ 7.848**													
Opbrengsten	€ 11.743.450		€ 11.743.450			€ 2.348.690	€ 2.348.690	€ 2.348.690	€ 2.348.690	€ 1.174.345	€ 1.174.345													
Opbrengstenstijging	€ 873.924		€ 873.924			€ 70.812	€ 119.202	€ 168.560	€ 218.905	€ 135.128	€ 161.318													
Opbrengsten incl. inflatie	**€ 12.617.374**		**€ 12.617.374**			**€ 2.419.502**	**€ 2.467.892**	**€ 2.517.250**	**€ 2.567.595**	**€ 1.309.473**	**€ 1.335.663**													
Saldo lopende jaar						€ 1.436.174	€ 1.623.252	€ 1.735.874	€ 1.768.794	€ 500.536	€ 1.327.815													
Saldo vorige jaar						€ 7.386.272-	€ 6.307.103-	€ 4.964.882-	€ 3.422.749-	€ 1.753.192-	€ 1.327.815-													
Saldo op datum						**€ 5.950.097-**	**€ 4.683.851-**	**€ 3.229.008-**	**€ 1.653.954-**	**€ 1.252.655-**	**€ 0**													
Rente per…				*1-7-2021*	*1-1-2022*	*1-1-2023*	*1-1-2024*	*1-1-2025*	*1-1-2026*	*1-1-2027*	*1-1-2027*	*1-1-2027*	*1-1-2028*	*1-1-2029*	*1-1-2030*	*1-1-2031*	*1-1-2032*	*1-1-2033*	*1-1-2034*	*1-1-2035*	*1-1-2036*	*1-1-2037*	*1-1-2038*	*1-1-2039*	*1-7-2039*
Renteparameter (lasten)				6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Renteparameter (baten)				0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Rentesaldo	**€ 1.218.264-**					**€ 175.903-**	**€ 138.469-**	**€ 95.459-**	**€ 48.896-**	**€ 37.032-**	**€ 0**													
Saldo lopende jaar				**€ -**	**€ -**	**€ 6.126.000-**	**€ 4.822.320-**	**€ 3.324.467-**	**€ 1.702.850-**	**€ 1.289.688-**	**€ 0**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**

Regeling plankosten exploitatieplan 2021
Vragenlijst

Datum	25-4-2023
Gemeente	Aalsmeer
Projectnaam	Exploitatieplan dp2 GPAG
Projectnummer	....
Datum prijspeil	1-1-2022
Looptijd project in jaren	6
Aantal werkweken per jaar	42

print

A Algemeen

info	1	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?	4	jaren
info	2	Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ?	60.121,00	m2

info 3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied?
- ○ historisch gebied
- ○ binnenstedelijke locatie
- ● inbreidingslocatie
- ○ uitbreidingslocatie
- ○ uitleglocatie

info 4 Betreft het een herstructureringsopgave ?
- ○ ja
- ● nee

B Inbreng en verwerving

info	5	Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?	21	totaal
	a	aantal onbebouwde percelen	15	stuks
	b	aantal bebouwde percelen	6	stuks
info	6	Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?	5	totaal
	a	waarvan onbebouwde percelen	1	stuks
	b	waarvan percelen met woningen		stuks
	c	waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning)	4	stuks
info	d	waarvan percelen met bijzondere objecten		stuks
info	7	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?		stuks
info	8	Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)		
	a	voor hoeveel onroerende zaken ?	5	stuks
	b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	1	stuks

9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ?
- ○ ja
- ● nee

C Beoogde programma

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen	3	aantal
bedrijvigheid	39.631	m2 uitgeefbaar
commercieel/retail		m2 bvo
maatschappelijk		m2 bvo
recreatie		m2

11	Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?	41.339 m2 uitgeefbaar	69%
		18.782 m2 openbaar	31%

D Stedenbouwkundige planvorming

info 12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ?
- ○ Ja
- ○ Nee

13 Worden de volgende produkten opgesteld ?
- ☐ Programma van eisen info
- ☐ Masterplan info
- ☑ Beeldkwaliteitsplan info
- ☑ Stedenbouwkundig plan info
- ☑ Inrichtingsplan Openbare Ruimte info

info E Onderzoeken

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?
- ☑ Milieu Effect Rapportage (MER)

☑ Nader onderzoek luchtkwaliteit

☐ Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ? ○ ja ◉ nee

a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? _____ aantal

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ? ◉ ja ○ nee

17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ? ○ ja ○ nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ? ◉ ja ○ nee

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ? 60,00 % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? ◉ slecht ○ normaal ○ goed

Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ? ◉ ja ○ nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? 25.500 m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☑ (agrarisch) 50 %

☑ overige onroerende zaken 50 %

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ◉ ja ○ nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ? 10 %

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☑ Openbaar	100 %	☐ Design&construct		%
☐ Enkelvoudig onderhands		%	☐ Turn key	%
☐ Meervoudig onderhands		%	☐ Europees	%

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ga door naar vraag 24 ○ ja ◉ nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ○ integraal ○ partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? _____ deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? _____ jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? _____ m1

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ? ◉ ja ○ nee

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar	%	☐ Design&construct		%
☑ Enkelvoudig onderhands	100 %	☐ Turn key		%
☐ Meervoudig onderhands	%	☐ Europees		%

26 Is er sprake van bodemsanering ? ◉ Ja ○ Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ? 75,00 %

Regeling plankosten exploitatieplan 2021
Produkten/activiteitenlijst

Datum	25-4-2023
Gemeente	**Aalsmeer**
Projectnaam	**Exploitatieplan dp2 GPAG**
Projectnummer	**....**
Datum prijspeil	1-1-2018
Looptijd in jaren	6

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

	Produkt / Activiteit	
	Verwerving	
☑ **1.1**	1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	uur per onbebouwd perceel uur per bebouwd perceel ambtelijke begeleiding onderzoek jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)
☑ **1.2**	1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtontbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per byzonder object uur per byzonder object in herstructurering
☑ **1.3**	1.3 Onteigenen van onroerende zaken	uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
☐ **1.4**	1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	uur voor vestiging voorkeursrecht
	Stedenbouw	
☐ **2.1**	2.1 Programma van Eisen	uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
☐ **2.2**	2.2 Prijsvraag	uur voor organiseren
☐ **2.3**	2.3 Masterplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☑ **2.4**	2.4 Beeldkwaliteitsplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☑ **2.5**	2.5 Stedenbouwkundig plan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
☑ **2.6**	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
	Ruimtelijke ordening	
☑ **3.1**	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	- uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit - uur per uitwerkingsplan - uur per gedetailleerd bestemmingsplan
☐ **3.2**	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	uur per plan (art 3.6.1.a Wro)
☑ **3.3**	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per exploitatieplan jaarlijkse actualisatie

Regeling plankosten exploitatieplan 2021
Produkten/activiteitenlijst

Datum	25-4-2023
Gemeente	**Aalsmeer**
Projectnaam	**Exploitatieplan dp2 GPAG**
Projectnummer	**....**
Datum prijspeil	1-1-2018
Looptijd in jaren	6

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

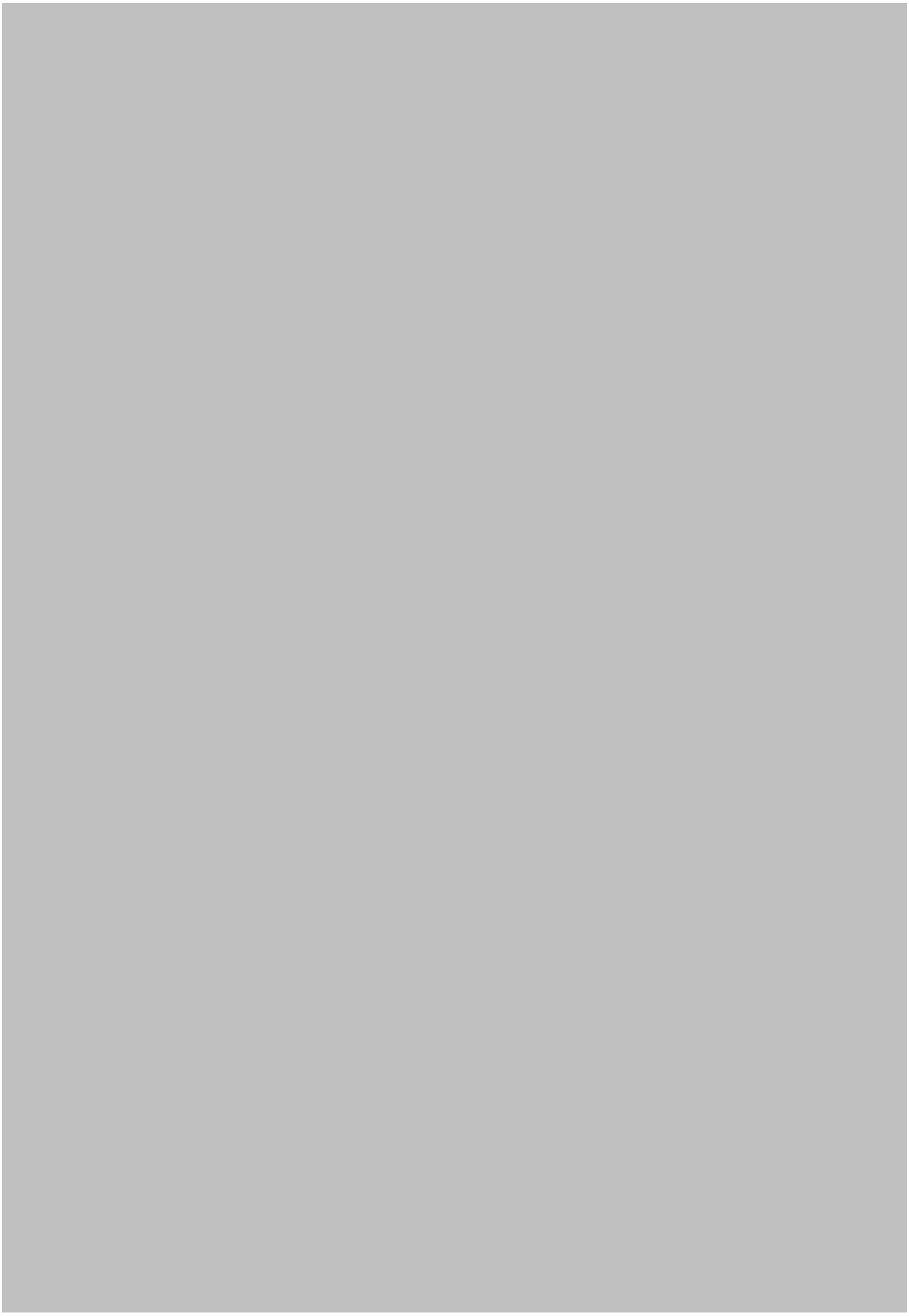
	Produkt / Activiteit		
		Civiele en cultuur techniek	
☑ **4.1**	4.1	Planontwikkeling	uur per week
☑ **4.2**	4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	
			uren en bedragen slopen
			bedragen ophogen/voorbelasten
			uren en bedragen bouw en woonrijpmaken
		Landmeten/vastgoedinformatie	
☑ **5.1**	5.1	Kaartmateriaal	uur per week
		Communicatie	
☐ **6.1**	6.1	Omgevingsmanagement	
			uur per week
			kosten gemid per jaar woningbouw
			kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
		Management	
☑ **7.1**	7.1	Projectmanagement	uur per week
☐ **7.2**	7.2	Projectmanagementassistentie	uur per week
		Planeconomie	
☑ **8.1**	8.1	Planeconomie	uur per week

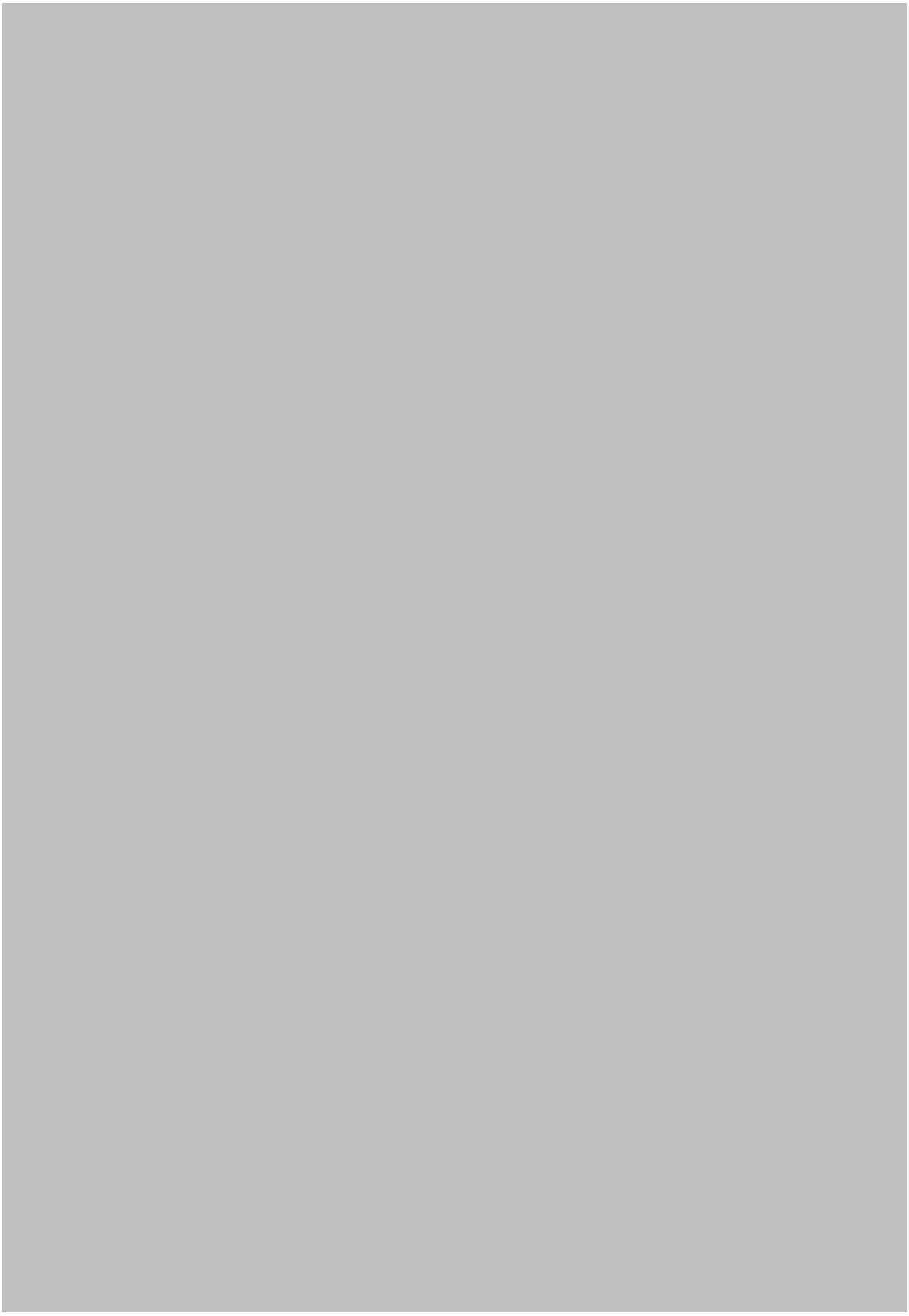
Regeling plankosten exploitatieplan 2021
Resultaat

Datum	25-4-2023	**Complexiteit**	**109%**
Gemeente	**Aalsmeer**		
Projectnaam	**Exploitatieplan dp2 GPAG**	**print**	
Projectnummer	**....**		
Datum prijspeil	1-1-2021		
Looptijd project in jaren	6		

	Produkt/activiteit	*uren*	*euro's*	*euro's in %*
	Verwerving	***1.019***	***€ 160.458***	***16%***
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	75	€ 9.626	1%
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	344	€ 44.032	4%
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	600	€ 106.800	10%
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
	Stedenbouw	***531***	***€ 67.962***	***7%***
2.1	Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	-	€ -	0%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	102	€ 13.066	1%
2.5	Stedenbouwkundig plan	226	€ 28.956	3%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	203	€ 25.940	3%
	Ruimtelijke Ordening	***599***	***€ 76.666***	***7%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	371	€ 47.520	5%
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	228	€ 29.146	3%
	Civiele en cultuur techniek	***4.574***	***€ 496.322***	***48%***
4.1	Planontwikkeling	820	€ 105.005	10%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	3.753	€ 391.317	38%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***126***	***€ 12.725***	***1%***
5.1	Kaartmateriaal	126	€ 12.725	1%
	Communicatie	***-***	***€ -***	***0%***
6.1	Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
	Management	***1.008***	***€ 147.151***	***14%***
7.1	Projectmanagement	1.008	€ 147.151	14%
7.2	Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
	Planeconomie	***504***	***€ 64.505***	***6%***
8.1	Planeconomie	504	€ 64.505	6%
	totaal	***8.361***	***€ 1.025.787***	***100%***









BESTUURSSCHADE & OMGEVINGSRECHT DESKUNDIGEN

LANGHOUT & WIARDA

Planologische risicoanalyse

Kenmerk : T-8802
Datum : 22 november 2021

Opdrachtgever:
Gemeente Amstelveen
Laan Nieuwe - Amstel 1
1182 JR Amstelveen

Inhoudsopgave

1. Aanleiding tot het advies…… 3

2. Procedure; van toepassing zijnde recht…… 3

3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse…… 3

4. Overwegingen van de adviseur…… 4
4.1. Ten aanzien van de hoofdzaak…… 4
4.1.1. Vergelijking van de planologische regimes…… 4
4.1.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding …. 15
4.1.3. Normaal maatschappelijk risico …. 16

5. Voorzienbaarheid …. 18

6. Conclusie ….19

1. Aanleiding tot het advies.

Door de gemeente Amstelveen is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met de voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan ‘Green Park Aalsmeer, deelgebied 2 - West’ te Aalsmeer. Het betreft het in kaart brengen van eventuele indirecte planschade van de rond en buiten het beoogde bedrijfsterrein gelegen onroerende zaken.

De adviseur die het advies uitbrengt is mr. T.A.P. Langhout RT Register-Taxateur, ingeschreven onder nummer RT971052508, planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), beëdigd rentmeester NVR, en Gerechtelijk Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Ingeschreven onder nummer D0444 en partner bij Langhout & Wiarda bestuursschade- en omgevingsrecht-deskundigen te Oranjewoud.

Het betreft een wettelijke taxatie op basis van artikel 6.1 e.v. Wro. De taxatie is verricht op basis van planmaximalisatie en wijkt om die reden af van een reguliere taxatie van een onroerende zaak voor bijvoorbeeld koop, huur of een andere marktwaardebepaling. Ik heb de taxatie derhalve verricht in mijn kwaliteit als taxateur planschade. Zij wijkt ook voor wat betreft de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten af van de bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden. De fundamentele beginselen zoals verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels zijn wel van toepassing.

Door ondergetekende is geen (nader) titelonderzoek gedaan naar eventuele zakelijke rechten.

Het correspondentieadres is: Adviesgroep Langhout & Wiarda juristen, Heidelaan 15-B, 8453 XG Oranjewoud.
Telefoonnummer : 0513 - 650665
Telefaxnummer : 0513 - 629255
E-mailadres : tapl@langhoutwiarda.nl
Website: : www.langhoutwiarda.nl

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de vermogensschade, in casu de directe planschade. De adviseur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid jegens opdrachtgever of derden met betrekking tot deze analyse. Door Langhout & Wiarda worden algemene voorwaarden gehanteerd waaronder de dienstverlening plaatsvindt. Deze algemene voorwaarden treft u aan op onze website. U kunt de algemene voorwaarden daar raadplegen. Op uw verzoek worden de algemene voorwaarden graag kosteloos toegezonden.

2. Procedure; van toepassing zijnde recht.

In verband met het feit dat het in casu gaat om een planologische risicoanalyse komen procedurele aspecten in deze advisering niet aan de orde. Het van toepassing zijnde recht is het Besluit..

3. Toelichting opdrachtgever.

De opdracht is schriftelijk toegelicht door de heer C. Riechelman die werkzaam is bij opdrachtgever. Daarbij zijn het ontwerp bestemmingsplan ‘Green Park Aalsmeer, deelgebied 2 - West’ d.d. 17 september 2021 en de toelichting op het voorontwerp d.d. 25 februari 2021 overgelegd.

4. Overwegingen van de adviseur.

4.1. Ten aanzien van de hoofdzaak.

4.1.1. Vergelijking van de planologische regimes.

Algemeen.

Teneinde te beoordelen of als gevolg van de planologische wijzigingen planologisch nadeel zal optreden dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime ten gevolge waarvan een belanghebbende schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de mogelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het daaraan voorafgaande planologische regime.

Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van deze regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Dus hoezeer de feitelijke situatie ook afwijkt van de planologisch meest ongunstige situatie, van die laatste situatie moet worden uitgegaan.

Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken.
De Afdeling noemt in dit kader in haar uitspraken milieuhygiënische beperkingen dan wel andere omstandigheden (AbRS 7 november 2007, nr. 200702220/1), en feitelijke of juridische belemmeringen (AbRS 30 mei 2007, nr. 200609211/1 en AbRS 27 december 2006, nr. 200603619/1). De Afdeling legt de lat evenwel hoog en wijkt niet snel af van de hoofdregel van maximale invulling.

In het kader van de maximale invulling van het **oude** planologische regime dienen bij indirecte planschade overgangsbepalingen in beginsel buiten beschouwing te blijven, omdat overgangsbepalingen van een andere orde zijn dan de overige voorschriften betreffende de bestemmingen van de in dat plan begrepen gronden. Immers de bestaande situatie past niet binnen de bestemmingsregeling en beoogd wordt om aan deze strijdige situatie een einde te maken binnen de planperiode. Indien bebouwing en/of gebruik onder de werking van het overgangsrecht wordt gebracht is leidt die maatregel in het algemeen wel tot een planologische verslechtering.

Flexibiliteitsbepalingen.

Bij het bepalen van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden van het nieuwe en oude planologische regime worden binnenplanse afwijkingen buiten beschouwing gelaten. Deze flexibiliteitsbepalingen zijn sedert de invoering van de Wro op 1 juli 2008 zelfstandige titels voor schade. Bij directe planschade geldt dat eerst bij weigering, of verlening van de binnenplanse afwijking onder beperkende voorwaarden, deze ten opzichte van het voorafgaande planologische regime tot schade zouden kunnen leiden.

Uit te werken bestemmingen.

Uit te werken bestemmingen zijn sedert 25 april 2013, voor nadien binnengekomen aanvragen om tegemoetkoming in schade, geen titel voor schade meer, dat is eerst het uitwerkingsplan dan wel een ander opvolgend planologische regime en deze uit te werken bestemmingen worden bij de planvergelijking buiten beschouwing gelaten.

Een in de planregels bij een uit te werken bestemming opgenomen bouwverbod dient bij directe

planschade onder voorwaarden echter wel in de vergelijking te worden betrokken Dit bouwverbod is geen bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid, van de Wro en derhalve geen bepaling van een bestemmingsplan die in artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wro is uitgezonderd. Indien in het nieuwe bestemmingsplan is geregeld dat van het bouwverbod bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken (binnenplanse afwijkingsbevoegdheid) kan eerst sprake van schade zijn als de uitoefening van deze bevoegdheid wordt geweigerd (artikel 6.1, zesde lid, Wro). Zie AbRS 11 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2298. Uit voormelde jurisprudentie van de Afdeling volgt eveneens, dat het wegbestemmen van bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden in de vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime dient te worden betrokken.

Het vigerende planologische regime.

Het vigerende planologische regime betreft de op 7 december 2017 door de gemeenteraad van Aalsmeer vastgestelde beheersverordening ‘Greenpark Aalsmeer 2017’. Bij de verordening hoort een illustratie, waarop de bestemmingen zijn geduid.

Aan de gronden zijn de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Wonen - Lintbebouwing‘, ‘Bedrijven’, ‘Water’, ‘Verkeer’ en ‘Groen’ toegekend. De bestemmingen ‘Water’, ‘Groen’ en ‘Verkeer’, die aan de westzijde van het plangebied van kracht zijn, laat ik in dit kader buiten beschouwing, omdat zij niet worden gewijzigd.

Aan de percelen plaatselijk bekend als Oosteinderweg 230 en 232 (Hoge Dijk) is de bestemming **‘Wonen’** toegekend. De gronden mogen, voor zover relevant, worden gebruikt voor:
- het wonen in woningen en het uitoefenen van een aan-huisgebonden-beroep en of bedrijf;
- tuinen en erven ten dienste van het wonen;
- bijbehorende bouwwerken;
- parkeervoorzieningen en ontsluitingen ten behoeve van het wonen;
- groenvoorzieningen, waterlopen, waterbergingen en nutsvoorzieningen.

Op en onder de gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- woningen (hoofdgebouwen) met bijbehorende bouwwerken;
- overige bouwwerken.

Voor het bouwen van woningen (hoofdgebouwen) met bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. binnen een bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 4,5 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 9 meter bedragen;
e. een hoofdgebouw dient te zijn voorzien van een kap met een hellingshoek van minimaal 30° en maximaal 50°;
f. de bouwdiepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken achter een hoofdgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
g. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag maximaal de hoogte van de bovenkant van de afgewerkte verdiepingsvloer vermeerderd met 0,30 meter bedragen tot een maximum van 4 meter;
h. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter respectievelijk 4,5 meter;
i. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel mag worden gerealiseerd en tot maximaal 30 m²;
j. het bebouwingspercentage aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel maximaal 50, waarbij het gezamenlijk oppervlakte niet meer mag bedragen dan:

Totale oppervlakte per bouwperceel	**Maximale gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken**

tot 300 m²	60 m²
300 tot 600 m²	80 m²
600 m² en groter	100 m²

k. gebouwde parkeervoorzieningen zijn niet onder het hoofdgebouw toegestaan.

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Aan de direct aan de Aalsmeerderweg gelegen gronden, plaatselijk bekend als Aalsmeerderweg 147 t/m 181a, is de bestemming **'Wonen - Lintbebouwing'** toegekend. De gronden mogen, voor zover relevant, gebruikt worden voor:
- het wonen in woningen en het uitoefenen van een aan-huisgebonden-beroep en of bedrijf;
- tuinen en erven ten dienste van het wonen;
- bijbehorende bouwwerken;
- parkeervoorzieningen en ontsluitingen ten behoeve van het wonen;
- groenvoorzieningen, waterlopen, waterbergingen en nutsvoorzieningen;
- het bestaande bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- het bestaande detailhandelsbedrijf voor watersport, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'.

Op en onder de gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. woningen (hoofdgebouwen) met bijbehorende bouwwerken;
b. bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
c. detailhandel bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
d. overige bouwwerken.

Voor het bouwen van woningen (hoofdgebouwen) met bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. het aantal woningen zoals aanwezig op het moment van vaststelling van dit plan mag niet worden vermeerderd;
b. n.v.t.;
c. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat hoofdgebouwen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 4,5 meter bedragen;
e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 9 meter bedragen;
f. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in dan wel maximaal 5 meter achter de aangeduide gevellijn te worden gebouwd, evenwijdig aan de weg;
g. de voorgevelbreedte van een hoofdgebouw van een vrijstaande woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen, mag maximaal 12 meter bedragen en van een twee-onder-een-kapwoning maximaal 10 meter;
h. de bouwdiepte van een hoofdgebouw mag maximaal 15 meter bedragen;
i. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen bij elke vrijstaande zijgevel;
j. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
    1. voor zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
    2. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achter tuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
    3. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;

4. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
5. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten;

k. de bouwdiepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken achter een hoofdgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
l. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag maximaal de hoogte van de bovenkant van de afgewerkte verdiepingsvloer vermeerderd met 0,30 meter bedragen tot een maximum van 4 meter;
m. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter respectievelijk 4,5 meter;
n. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel mag worden gerealiseerd en tot maximaal 30 m²;
o. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd en minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
p. het bebouwingspercentage aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel maximaal 50, waarbij het gezamenlijk oppervlakte niet meer mag bedragen dan:

Totale oppervlakte per bouwperceel	**Maximale gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken**
tot 300 m²	40 m²
300 tot 600 m²	50 m²
600 m² en groter	60 m²

q. gebouwde parkeervoorzieningen zijn niet onder het hoofdgebouw toegestaan.

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' en detailhandel bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' geldt, dat uitsluitend de bestaande bedrijfsgebouwen en detailhandel bedrijfsgebouwen zijn toegestaan.

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- de bouwhoogte van de overige bouwwerken mag niet meer bedragen 3 meter;
- het hierboven bepaalde is niet van toepassing op de bestaande bouwwerken.

De gronden met de bestemming **‘Bedrijven’** mogen worden gebruikt voor:
a. uitsluitend bestaande bedrijven als bedoeld ter plaatse van de gronden zonder de genoemde aanduidingen;
b. gebouwen en overige bouwwerken die voor de bedrijfsuitoefening nodig zijn;
c. de terreinen ten behoeve van de bedrijfsuitoefening;
d. de daarbij behorende al dan niet gebouwde voorzieningen zoals toegangswegen voor de ontsluiting van de bedrijfspercelen, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten behoeve van de bedrijfsuitoefening;
e. groenvoorzieningen, waterlopen, waterbergingen en nutsvoorzieningen.

Binnen het kader van de bestemmingsomschrijving is voorts het volgende gebruik toegestaan:
- niet-zelfstandige kantoren;
- productiegebonden detailhandel;

- internetwinkel zonder fysieke bezoekmogelijkheid.

Op en onder de gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
a. bedrijfsgebouwen;
b. overige bouwwerken.

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. per bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 100, tenzij anders is aangeduid;
c. de maximum goot- en bouwhoogte dan wel de maximum bouwhoogte zoals aangeduid mag niet worden overschreden;
d. de maximum bouwhoogte zoals aangeduid mag niet worden overschreden, met dien verstande dat de bouwhoogte van solitaire nutsvoorzieningen niet meer dan 6 meter bedraagt.

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en overige hekwerken mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 12 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Op de illustratie is onder andere op het perceel Oosteinderweg 222A en 222B een bouwvlak aangegeven. Het heeft een omvang van circa 800 m². De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 4 en 6 meter. Verder zijn op de illustratie nog 7 bouwvlakken geduid. Een ander bouwvlak is gelegen ten zuiden van de woning Oosteinderweg 230 met een oppervlakte van circa 500 m². De bouw- en goothoogte bedraagt 3 en 7 meter. De maatvoering van de andere bouwvlakken varieert van een maximale goothoogte van 2 tot 3 meter en een maximale bouwhoogte van 4 tot 5 meter.

Verder wijs ik er nog op, dat aan een strook, die is gelegen tussen het perceel Aalsmeerderweg 147 en de Burgemeester Brouwerweg, een bedrijfsbestemming is toegekend.

Voor de volledige regels verwijs ik naar de bij de beheersverordening behorende regels.

Omgevingsvergunningen.

Verder is nog van belang, dat voor het perceel Oosteinderweg 232 bij besluit van 28 mei 2014 omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van een nieuwe woning. Verder is bij besluit van burgemeester en wethouders d.d. 23 juli 2021 omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een bedrijfsruimte aan de Samoaweg 1 (voorheen Aalsmeerderweg achter 147) dat in het noordwestelijke plangebied is gelegen.

Fragment beheersverordening.



Het nieuwe planologische regime.

Voor het gebied zal een bestemmingsplan worden vastgesteld. Volgens het ontwerp-bestemmingsplan ‘Green Park Aalsmeer, deelgebied 2 - West’ zullen de binnen het plangebied gelegen gronden de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Wonen - Lintbebouwing’, ‘Bedrijf - 1’, ‘Bedrijf - 2’, ‘Bedrijf - 3’, Groen’, ‘Water’ en ‘Verkeer’ worden toegekend. Voor de aan de Oosteinderweg gelegen gronden zal tevens de dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’ worden toegekend. Volgens de verbeelding geldt een aantal gebiedsaanduidingen. De dubbelbestemming en de gebiedsaanduidingen ‘geluidzone - industrie’, en de luchtvaart- verkeerszones laat ik verder buiten beschouwing, omdat zij in casu niet relevant zijn.

Aan de percelen plaatselijk bekend als Oosteinderweg 230 en 233 (gelegen aan de Hoge Dijk) is de bestemming **‘Wonen’** toegekend. De gronden zijn, voor zover relevant, bestemd voor het wonen in woningen en het uitoefenen van een aan-huisgebonden-beroep en of bedrijf. Op de verbeelding zijn twee bouwvlakken aangegeven. De goot- en bouwhoogte mag maximaal 3.5 en 9 meter bedragen. Ten aanzien van bijbehorende bouwwerken is bepaald dat alleen bouwvergunningsvrije bouwwerken mogen worden gebouwd. Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan

1 meter mag bedragen;
- de bouwhoogte van de overige bouwwerken mag niet meer bedragen 3 meter.

Aan de direct aan de Aalsmeerderweg gelegen gronden plaatselijk bekend als Aalsmeerderweg 147 t/m 181a zal de bestemming **'Wonen - Lintbebouwing'** worden toegekend. De gronden zijn, voor zover relevant, bestemd voor het wonen in woningen en het uitoefenen van een aan-huisgebonden-beroep en of bedrijf. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven. De maatvoering is tevens aangeduid. De goot- en bouwhoogte mag maximaal 4.5 en 10 meter bedragen. Op de verbeelding is binnen het bouwvlak (percelen Aalsmeerderweg 147 t/m 151) nog de gebiedsaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - extra woningen' vermeld. Hier mogen in totaal drie extra woningen worden gebouwd. Op grond van de planregels mag het bestaande aantal woningen niet worden uitgebreid. Bij de woningen mogen slechts vergunningsvrije bouwwerken worden gebouwd en voor enkele bij de woningen staande bedrijfsgebouwen gelden specifieke bouw- en gebruiksregels.

Gezien vanaf de Oosteinderweg zijn aan de gronden de bestemmingen 'Bedrijf - 1', 'Bedrijf - 2', 'Verkeer', 'Bedrijf -3' en 'Water' toegekend. Aan de westelijke zijde van het plangebied is aan een strook grond de bestemming 'Verkeer' toegedacht. Deze weg dient ter ontsluiting van het bedrijventerrein en loopt grotendeel evenwijdig aan de Burgemeester Brouwerweg.

De strook grond aan de Oosteinderweg met de bestemming 'Bedrijf -1' heeft een diepte van circa 35 meter. De gronden zijn bestemd voor de bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de bij het plan behorende staat van bedrijven. Op de verbeelding is op de percelen Oosteinderweg 222A en 222B een bouwvlak aangegeven. Het heeft een omvang van circa 800 m². De goot- en bouwhoogte bedraagt 4 en 6 meter. Buitenopslag is toegestaan. Een stapelhoogte is niet vermeld.

Ten zuiden van deze strook ligt een strook met een diepte van circa 45 meter, waaraan de bestemming 'Bedrijf - 2' is toegekend volgens de bij dit plan behorende staat van bedrijven. Op grond hiervan zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter. Op de verbeelding zijn de gronden nog aangeduid met de functie 'specifieke vorm van bedrijf - schipholparkeren'. Buitenopslag is toegestaan. Een stapelhoogte is niet vermeld (maar verdient wel aanbeveling).

Achter de woningen Oosteinderweg 230 en 233 liggen twee bouwvlakken. Achter de woning Oosteinderweg 230 ligt een bouwvlak met de bestemming 'Bedrijf - 1'. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 3 en 7 meter. Achter de woning Oosteinderweg 233 is een bouwvlak gesitueerd met de bestemming ' Bedrijf - 2' waarbij een hoogte van maximaal 12 meter is toegestaan.

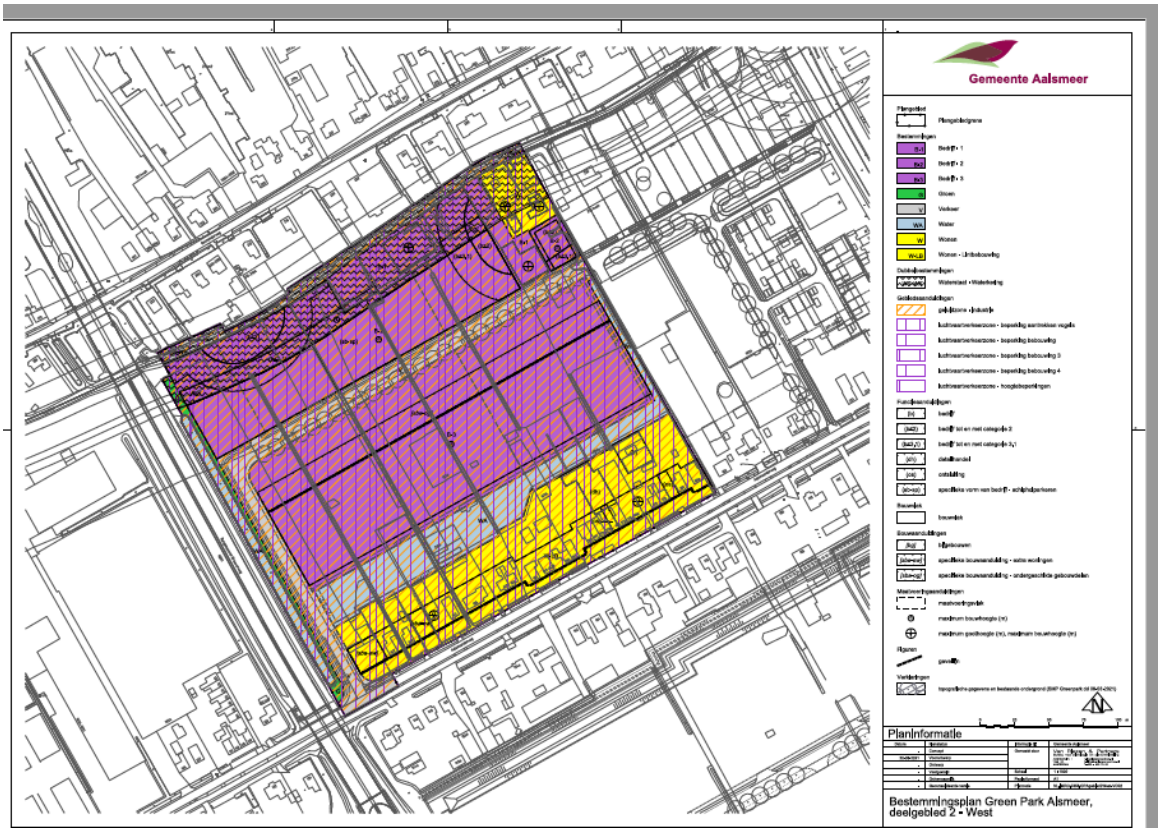
Aan de gronden in het midden van het plangebied is de bestemming 'Bedrijf - 3' toegekend. Op deze gronden zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.2 volgens de bij het plan behorende staat van bedrijven. De bouwhoogte bedraagt maximaal 15 meter. Buitenopslag is toegestaan. Een stapelhoogte is niet vermeld. Het bouwvlak ligt om een afstand van circa 130 meter uit de Oosteinderweg (Hoge Dijk).

Ten aanzien van alle bedrijfsbestemmingen geldt, dat andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. Voor vlaggenmasten geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter, voor lichtmasten 10 meter en voor overige bouwwerken 2 meter.

Aan een gedeelte van het plangebied, dat gelegen is aan de in het zuidelijk plangebied gelegen woonbestemming en de bestemming 'Bedrijf - 3', is de bestemming 'Water'. toegekend. De gronden zijn onder andere bestemd voor water, waterhuishouding, bruggen en duikers met de daarbij behorende voorzieningen. De bouwhoogte van een brug mag maximaal 4 meter bedragen.

Aan de tussen het perceel Aalsmeerderweg 147 en de Burgemeester Brouwerweg is de bestemming ‘Verkeer’ toegekend.

Fragment verbeelding ‘Green Park Aalsmeer, deelgebied 2 - West’.



Vergelijking.

Voor de beoordeling van een aanvraag om schadevergoeding dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie zal komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden.

a. Woningen.

Op grond van de vigerende beheersverordening is aan het zuidelijke gedeelte van het plangebied woonbebouwing mogelijk. Aan de Oosteinderweg 230 en 233 ligt een tweetal percelen met een woonbestemming.

Op grond van het beoogde planologische regime zal aan de Oosteinderweg gelegen woonpercelen weer een woonbestemming worden toegekend. Voor de hoofdgebouwen blijft de maatvoering gelijk. Van een planologische verslechtering voor de omliggende objecten is geen sprake.

Aan de Aalsmeerderweg mogen op grond van de beheersverordening niet meer woningen worden gebouwd. Op grond van het nieuwe planologische regime mogen er aan de westelijke zijde drie extra woningen worden gebouwd. De bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen, terwijl deze thans 9 meter bedraagt. Er is naar mijn mening voor de tegenoverliggende woningen geen sprake van een verslechtering, gelet op de afstand en de tussenliggende

verkeersbestemming, waarbij ik erop wijs dat op grond van het vigerende beheersverordening binnen het bouwvlak al met de situering van het aantal woningen kan worden geschoven.

b. Gronden met bedrijfsbestemming.

Op grond van de beheersverordening zijn alleen bestaande bebouwing en het bestaande gebruik toegestaan. Ik ga ervan uit dat ten tijde van de inwerkingtreding van de beheersverordening er geen sprake was van bebouwing voor verreweg het grootste gedeelte van het bedrijfsterrein. Dit geldt eveneens ten aanzien van opslag en stalling. Er bevinden zich op het bedrijfsterrein slechts vier bedrijven, die gevestigd zijn aan de Oosteinderweg (Hoge Dijk) / Samoaweg. Voor de bouw van een bedrijfsruimte op het perceel Samoaweg 1 is medewerking verleend via een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en afwijkend gebruik.

Uitzicht.
Algemeen.
Indien bebouwingsmogelijkheden wijzigen kan dat van invloed zijn op het uitzicht dat op basis van het voorafgaande planologische regime bestond. Dit kan wijzigen, waarbij erop wordt gewezen dat niet iedere wijziging ook tot een planologische nadeligere situatie leidt. Maatgevend voor de vraag of als gevolg van de planologische wijziging schade is ontstaan is of een redelijk denkend en handelend koper als gevolg van de planologische wijziging zijn koopbereidheid en biedprijs neerwaarts zal bijstellen. Het uitzicht dient derhalve waardebepalend te zijn. Het uitzicht kan in verticaal en in horizontaal opzicht zijn gewijzigd. In het algemeen zal bij een grondgebonden woning het uitzicht vanuit de begane grondlaag meer waardebepalend zijn dan uitzicht vanuit de verdiepingen, waarin zich in de regel de slaapvertrekken en dergelijke functies bevinden. Ook de kwaliteit van het uitzicht dient in de beoordeling te worden betrokken.

Inhoudelijk.
Het uitzicht verslechtert voor een aantal van de ten noorden van het plangebied gesitueerde woningen aan de Hoge Dijk. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat de woningen op de Oosteinderweg zijn georiënteerd en niet op de Hoge Dijk. Dit geldt niet voor de woning Oosteinderweg 206A. Tevens moet rekening worden gehouden met de tussenliggende verkeersbestemming.

Bezonningssituatie/schaduwwerking.

Algemeen.
Daglichttoetreding in de woning en de bezonning zijn van invloed op het woongenot dat aan een woning ontleend wordt. Bij de vergelijking van de opeenvolgende bezonningssituaties is aan de hand van de zonnebanenkaart van het KNMI (Zonnebanenkaart 52° noorderbreedte) beoordeeld of de bezonningssituatie is verslechterd ten opzichte van het maximaal ingevulde voorafgaande planologische regime.

Inhoudelijk.
Qua bezonning zal er een planologische verslechtering optreden voor een aantal aan de Oosteinderweg gelegen woningen met de daarbij behorende tuinen, gelet op de bestaande planologische mogelijkheden.

Conclusie: Qua bebouwing is er ten opzichte van de vigerende planologische situatie sprake van een planologische verslechtering voor de woningen ten noorden van het plangebied die gesitueerd zijn aan de Hoge Dijk.

Opeenvolgende gebruiksmogelijkheden.
Indien de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfsbestemming worden vergeleken dan geldt het volgende. Op grond van de beheersverordening mogen de gronden voor bestaande bedrijfsdoeleinden worden gebruikt. Onder bestaand dient het gebruik ten tijde van de vaststelling van de

verordening (7 december 2017) te worden verstaan. Het gebied, dat achter de aan de Aalsmeerderweg gelegen woningen is gelegen, is een gebied, dat behoudens de aan de Oosteinderweg gesitueerde bedrijven nrs. 222A en 222B, Samoaweg 1 en de woningen nrs. 230 en 233, op de peildatum een braakliggend gebied is dat als grasland/weiland wordt gebruikt.

Volgens van de gemeente verkregen informatie is op het perceel Oosteinderweg 222A Boom Belettering & Reclame B.V. gevestigd. Het bedrijf richt zich op de vervaardiging en bewerking van overig glas, inclusief technisch glaswerk. Op het perceel 222B is een bedrijf gevestigd dat zich bezig houdt met interieurbouw. Op het bij de woning Oosteinderweg 230 behorende bedrijfsperceel is een aannemersbedrijf gevestigd. Op het perceel Samoaweg 1 kan een bedrijfsruimte worden gebouwd.

Op grond van het beoogde planologische regime vindt er een inwaartse zonering plaats. Aan de zijde van de Oosteinderweg zijn alleen bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan in de vorm van buitenactiviteiten, zoals opslag en stalling. De ontsluiting is planologisch mogelijk via de Oosteinderweg.

Er is naar mijn mening op grond van de bedrijfsbestemming sprake van een intensivering van het gebruik.

Privacy.

Algemeen.
Onder privacy wordt verstaan het ongehinderd alleen in eigen kring kunnen vertoeven in de onroerende zaak zonder dat de buitenwereld daar inbreuk op maakt of weet van heeft. Beoordeeld wordt of als gevolg van de planologische wijziging ten opzichte van een maximaal ingevuld planologisch regime de mate waarin de privacy kan worden aangetast ten nadele is gewijzigd. De mate waarin de aantasting van de privacy optreedt of toeneemt wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen herkennen. Met name bij dat (wederzijds) herkennen kan het gevoel ontstaan dat men wordt aangetast in de persoonlijke levenssfeer. In de regel zullen bij een afstand korter dan circa 30 meter waarnemer en waargenomene elkaar kunnen herkennen. Ligt de afstand tussen de 30 en 50 meter dan is weliswaar niet direct sprake van inbreuk op de privacy doch kan toch een gevoel van onvrijheid ontstaan (zie AbRS, 27 april 2011, zaak 201007502/1/H2, Breda).

Inhoudelijk.
Per saldo treedt voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden voor een aantal woningen aan de Hoge Dijk planologisch nadeel op vanwege vermindering van de privacy, mede omdat een intensivering van het gebruik plaatsvindt.

Geluid, geur, stof en overige vormen van overlast.

Algemeen.
Door geluid, geur, stof en andere overlast kan als gevolg van de planologische wijziging het woongenot dat aan een onroerende zaak wordt ontleend worden aangetast. Planologisch nadeel en schade treedt op in het geval deze aantasting van het woongenot leidt tot waardevermindering van de onroerende zaak. In welke mate aantasting is opgetreden dient beoordeeld te worden ten opzichte van een maximaal ingevuld voorafgaand planologisch regime. Voor wat betreft het vermeende schadeveroorzakende planologische regime dient te worden uitgegaan van een reële prognose van de te verwachten geluid, geur, stof en andere overlast op de peildatum.

Inhoudelijk.
Thans kunnen eigenaren worden geconfronteerd met enige geur-, stof- en geluidoverlast van de bestaande functies. In de beoogde situatie is sprake van een planologische omgeving met geluid-, licht en geurhinder die inherent is aan de bedrijfsfunctie.

Per saldo is naar mijn mening sprake van een verslechtering voor de ten noorden van de Hoge Dijk gelegen woningen.

Verkeersaantrekkende werking.

Bij de vergelijking van de opeenvolgende planologische regimes dient ook beoordeeld te worden of als gevolg van de planologische wijziging de verkeerssituatie wijzigt ten opzicht van een maximaal opgevuld voorafgaand planologisch regime. Als gevolg van de toename van verkeer kan het woongenot worden aangetast. Gewezen wordt op onder meer geluidsoverlast, trillingen, verslechtering van de luchtkwaliteit en parkeeroverlast.

Inhoudelijk.

Planologisch gezien kan de ontsluiting ook via de Hoge Dijk plaatsvinden. Dit heeft een toename van het verkeer tot gevolg.

De hoofdontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Aalsmeerderweg ter hoogte van de woning Aalsmeerderweg 143. De aan de overzijde van deze weg staande woningen zullen overlast ondervinden van inschijnende koplampen en afremmend verkeer. Ook hier is sprake van een toename van de verkeersintensiteit.

Conclusie: Qua gebruik is sprake van een planologische verslechtering voor de woningen Oosteinderweg 202, 204, 206, 206A, 208A, 212, 216, 220, 224, 226 en 228 en Aalsmeerderweg 142, 144, en 146.

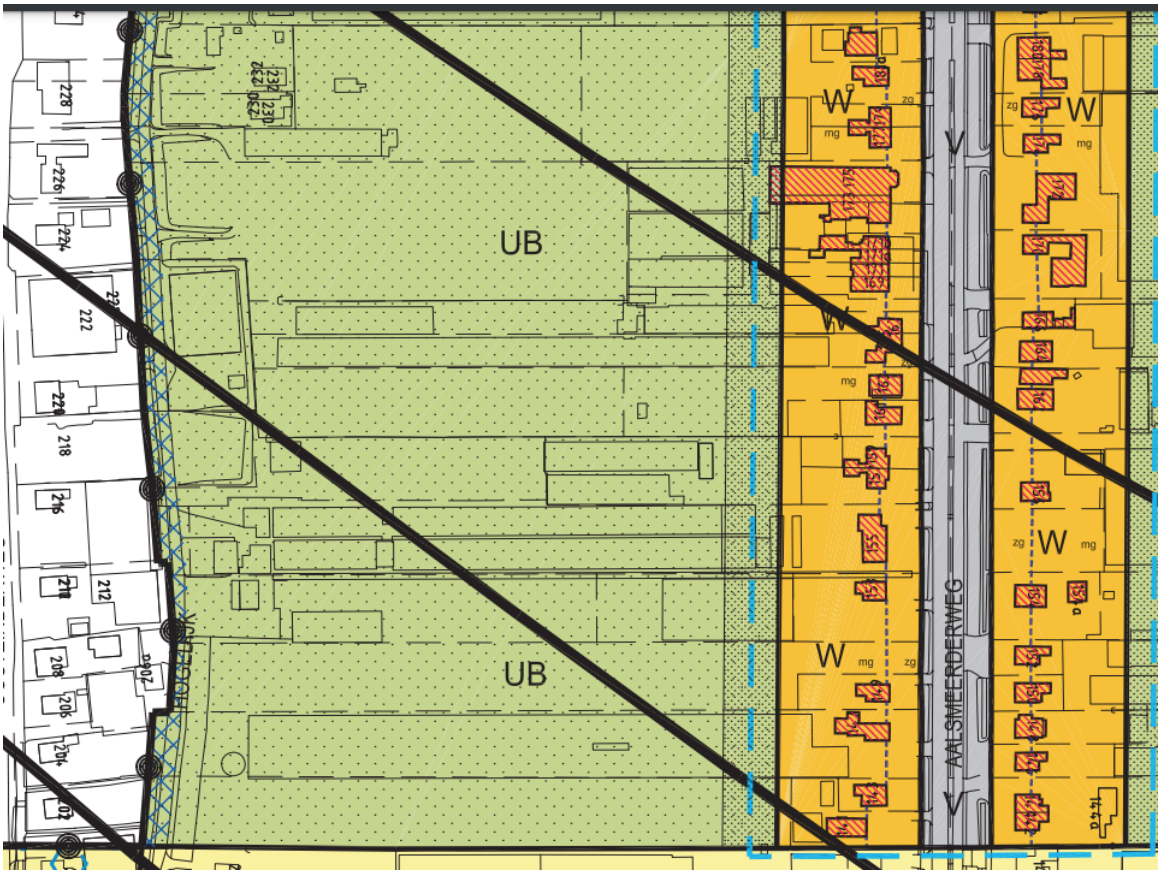
Voorzienbaarheid.

De hoofdregel voor voorzienbaarheid is, dat ten tijde van de aankoop er een concreet beleidsvoornemen (van de zijde de overheid) moet zijn dat overigens geen formele status behoeft te hebben, waarvan de gelaedeerde voorafgaand aan de aankoop kennis had kunnen nemen. Om op grond van een concreet beleidsvoornemen voorzienbaarheid te kunnen aannemen, moet een redelijk denkend en handelend koper uit de openbaarmaking daarvan kunnen begrijpen op welk gebied dat beleidsvoornemen betrekking heeft, wat de zakelijke inhoud ervan is, en dat hij van de inhoud ervan kan kennisnemen. Alleen de planologische situatie ten tijde van de aankoop is beslissend. Niet vereist is, dat verwezenlijking volledig en onherroepelijk vaststaat en in detail is uitgewerkt of dat de omvang van de nadelige gevolgen met nauwkeurigheid kan worden bepaald. Beslissend is of op het moment van investering de mogelijkheid van de schadeveroorzakende overheidsmaatregel zodanig kenbaar was, dat hiermee bij de beslissing tot investering rekening kon worden gehouden (zie: uitspraak van 11 maart 2015, *ECLI:NL:RVS:2015:763)*. Als uitzondering geldt rechtsopvolging onder algemene titel of daarmee gelijk te stellen gevallen.

Het gaat in casu om de zogenaamde actieve risicoaanvaarding. Daarbij zijn de volgende feiten van belang.

Op 14 februari 2002 is het bestemmingsplan ‘N201-zone’ vastgesteld. Aan de aan de zuidzijde van de Hoge Dijk gelegen percelen is de bestemming ‘Uit te werken Bedrijfsdoeleinden’’ toegekend. Op grond van de uitwerkingsregels zijn bij recht bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan en bij binnenplanse afwijking bedrijven in milieucategorie 4 toegestaan. Er was een bouwhoogte van 9 meter toegestaan.

Fragment plankaart N201-zone.



Op grond van de thans beschikbare gegevens concludeer ik, dat voor eigenaren die in of na 2002 hebben gekocht de aanleg van het bedrijventerrein voorzienbaar was. De voorzienbaarheid kan hun worden tegengeworpen.

Voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen aan eigenaren van de percelen, plaatselijk bekend als Oosteinderweg (in dit advies Hoge Dijk): 204; 206A; 226; 228; Aalsmeerderweg 149; 181; 181a.

Indien er is gewerkt met een voorontwerp (inspraak) dan kan de datum van voorzienbaarheid al op een eerder moment liggen. Een en ander geldt ook voor nog vroeger gepubliceerd planologisch beleid dat als een concreet beleidsvoornemen kan worden aangemerkt.

4.1.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding.

Gelet op het feit dat er qua bebouwings- en qua gebruiksmogelijkheden voor een aantal omliggende woningen/onbebouwde percelen een planologische verslechtering zal optreden, dienen de vragen beantwoord te worden hoeveel de schade bedraagt en of de schade voor vergoeding in aanmerking komt.

De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden vergelijkend treedt de volgende schade op.

	worst case	best case
Oosteinderweg 224	€ 20.000,--	€ 12.000,--
Aalsmeerderweg 142	€ 18.000,--	€ 12.000,--
Aalsmeerderweg 144	€ 12.000,--	€ 8.000,--
Aalsmeerderweg 146	€ 4.000,--	€ 0,--
Aalsmeerderweg 153	€ 20.000,--	€ 12.000,--
Aalsmeerderweg 183	€ 12.000,--	€ 6.000,--

In het best case scenario is een drempel van 5 % toegepast. In het worst case scenario een drempel van 4 %. Indien op toekomstige aanvragen om tegemoetkoming in planschade de Omgevingswet van toepassing is, bedraagt de drempel 4 %.

Voor andere woningen/bouwpercelen geldt dat, dat zo er al sprake van schade is, het eventuele nadeel de drempel van 4 % niet zal overschrijden.

Ter toelichting wijs ik nog op het volgende. In deze risicoanalyse is in de eerste plaats onderzocht voor welke objecten planologisch nadeel zou kunnen optreden. De mate waarin planologisch nadeel zal optreden is bepaald aan de hand van de relevante schadefactoren, zoals bijvoorbeeld aantasting van de privacy, uitzicht en bezonningssituatie. Vervolgens wordt onderzocht voor welke objecten geldt dat het planologisch nadeel het forfaitaire normale maatschappelijke risico zal overschrijden. In de betreffende risicoanalyse betreft dit hierboven genoemde woningen. Vervolgens is op basis van de Woz-waarde, transacties die in de omgeving van deze woningen hebben plaatsgevonden en andere digitale informatie, de waarde van deze woningen bepaald. Op deze waarden is het relevante schadepercentage losgelaten en is het bedrag van de schade en de schadevergoeding bepaald. Dit alles met inachtneming van een ‘best case’ en een ‘worst case’ scenario teneinde opdrachtgever een goede inschatting te geven met welke schade hij bij zijn begroting van de totale ontwikkelingskosten rekening dient te houden. Een afzonderlijk taxatierapport is er niet en is ook niet gebruikelijk.

In het kader van de vergoedbaarheid van de schade wijs ik nog op het normale maatschappelijke risico en de voorzienbaarheid van schade ten tijde van de aankoop.

4.1.3. Normaal maatschappelijk risico.

In artikel 6.2, eerste lid Wro is bepaald dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt dat aan dit lid zelfstandige betekenis toekomt. Bij de invulling van het begrip normaal maatschappelijk risico is het volgende van belang. Uit de toelichting van de Wro blijkt dat de wetgever uitdrukkelijk terug heeft willen grijpen op de toelichting bij het oorspronkelijke wetsontwerp inzake artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de in de jaren ’80 op basis daarvan geformuleerde jurisprudentie van de Kroon. Veelal is daarbij sprake van inbreuken welke niet verder gaan dan met de algemene sociale situatie in overeenstemming is, dan wel voortvloeien uit het gegeven dat een burger met anderen op een beperkt grondgebied leeft en nadelen daarvan voor lief heeft te nemen. Voor de invulling die de Afdeling bestuursrechtspraak geeft aan het normaal maatschappelijk risico verwijs ik naar bijvoorbeeld AbRS 9 oktober 2013, zaaknr. 201209175/1/A2, waarin de Afdeling als volgt overweegt:

‘Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 5 september 2012 in zaak nr. 201113115/1/T1/A2) moet de vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als

bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.'

Uit de tot nu toe ontstane jurisprudentie blijkt, dat de volgende omstandigheden van belang zijn voor de vraag of de schade tot het normaal maatschappelijk risico kan worden gerekend.
In de eerste plaats komt naar mijn mening zelfstandige betekenis toe aan het begrip normale maatschappelijke ontwikkeling. Het gaat om algemene maatschappelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn ook relevant, indien zij nog niet hun weerslag hebben gevonden in het planologisch beleid. Het criterium 'liggen in de lijn der verwachtingen' ziet op een zekere vorm van voorzienbaarheid. Anders dan bij de normale voorzienbaarheid hoeft er geen sprake te zijn van een concreet en ter openbare kennis gebracht beleidsvoornemen. Er is sprake van abstracte voorzienbaarheid. Bepalend is voorts niet, zoals bij de normale voorzienbaarheid het moment van aankoop van de onroerende zaak, doch is bepalend het moment onmiddellijk voorafgaand aan de planologische wijziging.

Voorts is de ruimtelijke structuur van de omgeving van belang. Beoordeeld dient te worden of de ontwikkeling naar haar aard en naar de omvang in de structuur van de omgeving past.
Ook dient te worden onderzocht of de ontwikkeling past binnen het door de gemeente gevoerde planologisch beleid. Ook de omvang van het nadeel is een relevante omstandigheid. Met betrekking tot de omvang van de schade kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat naarmate de omvang van de schade per schade object toeneemt het moeilijker wordt om de (gehele) schade onder het normaal maatschappelijke risico te scharen. Zie AbRS 30 mei 2012, zaaknr. 201104496/1/T1/A2. Ook de aard van het nadeel is een relevante omstandigheid.

Inhoudelijk.
Het betreft de herontwikkeling van een overwegend agrarisch gebied naar bedrijventerrein, die al was voorzien in 2002. Het betreft een normale maatschappelijke ontwikkeling die op meer plaatsen in Nederland voorkomt.

Bijzondere omstandigheden kunnen met zich meebrengen dat op deze plek een dergelijke ontwikkeling niet behoefde te worden verwacht. Ik denk bijvoorbeeld aan andersluidend gemeentelijk beleid en een planologische structuur van de omgeving op basis waarvan de ontwikkeling niet had behoeven te worden verwacht. De omvang van de schade kan met zich meebrengen, dat de schade niet in zijn geheel tot het normale maatschappelijke risico kan worden gerekend.

Planologisch beleid.

Het betreft in feite een herontwikkeling, die al was voorzien op grond van het in 2002 vastgestelde bestemmingsplan 'N201' zone' dat op 5 december 2007 bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onherroepelijk is geworden. Om juridisch technische redenen is eerst in 2017 een beheersverordening vastgesteld. De beoogde ontwikkeling past in de in 2009 vastgestelde Gebiedsvisie Aalsmeer en de in 2016 vastgestelde Structuurvisie Greenpark Aalsmeer.

Bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving.

De bebouwing sluit qua functie, omvang en bouwhoogte aan bij de bebouwing in de omgeving.

Omvang schade.

De omvang van de schade kan ertoe leiden dat niet de gehele schade tot het normale maatschappelijke risico mag worden gerekend. Met betrekking tot de omvang van de schade wijs ik op AbRS 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2071 en op de uitspraken van 19 februari 2014 in zaak nr. 201306607/1/A2 en 9 april 2014 in zaak nr. 201211639/1/A2 en 2 juli 2014 in zaak nr. 201307733/1/A2, waarin een drempel van 5 % is geaccepteerd. De drempel van 5 % is relatief hoog in vergelijking tot de drempel van 2 % die in artikel 6.2, tweede lid, van de Wro is neergelegd, maar in de in de hierboven genoemde jurisprudentie werd een dergelijke drempel aanvaardbaar geacht.

Vaststelling drempel.

Voorts wijs ik op AbRS 2 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:530. Uit deze en andere jurisprudentie volgt dat de vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico in de eerste plaats aan het bestuursorgaan is en daarbij komt het bestuursorgaan beoordelingsruimte toe. Het bestuursorgaan dient deze vaststelling naar behoren te motiveren. Indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven, toetst de rechter deze motivering en kan hij, indien de gegeven motivering niet volstaat, de omvang van het normale maatschappelijke risico zelf vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel of korting redelijk is.

Uit de uitspraak AbRS 3 november 2021, ECLI:NL:RVS:2402, hoogte drempel normale maatschappelijke risico Zundert, volgt dat indien de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past, het bestuursorgaan een drempel van 5 % van de waarde van de onroerende zaak mag toepassen.

In casu is een drempel van 5 % gerechtvaardigd, waarbij mede de drempel in het kader van de Omgevingswet in aanmerking is genomen. In een ‘worst case’ scenario is een drempel van 4 % toegepast.

5. Planschademanagement.

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. In casu geeft dit aspect aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen. Planologisch is het mogelijk dat de bedrijfsbestemmingen van het beoogde regime kunnen worden ontsloten via de Hoge Dijk. Hierdoor ontstaat in planologisch opzicht een nadelige situatie. Indien dit niet de bedoeling is van de planwetgever dan wordt geadviseerd deze mogelijkheid planologisch uit te sluiten. Ook wijs ik erop dat de stapelhoogte voor wat betreft de buitenopslag ook niet geregeld is in het bestemmingsplan.

6. Conclusie.

Als gevolg van de planologische wijziging zal uitgaande van een worst scenario voor vergoeding in aanmerking komende planschade optreden ten bedrage van circa € 86.000 -- en in een best case scenario ten bedrage van circa € 50.000,--. Waarbij ik er vanuit ga dat de aanbevelingen in de paragraaf planschademanagement in acht worden genomen. De beoogde bestemming agrarisch is geen onderwerp van (diepgaand) onderzoek geweest. Indien de aanbevelingen over deze bestemming in acht worden genomen zal de kans op voor vergoeding in aanmerking komende planschade klein zijn doch is zonder nader onderzoek niet uitgesloten.

Oranjewoud, 22 november 2021



Mr. T.A.P. Langhout RT
Register-Taxateur, ingeschreven onder nummer RT971052508, onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), beëdigd rentmeester NVR en Gerechtelijk Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Ingeschreven onder nummer D0444.

Green Park Aalsmeer

TALUD Hoge dijk

Ophoging met Cat 1 van -4,20 tot -380

	m3/m	m		
- Aanbrengen grond Cat 1 tot -380NAP	0,4	1	0,4	m³
- verwerken en verdichten/egaliseren	1	1	1,0	m2
- Groen overbrengen naar talud afwerking	1	1	1,0	st

niet-directe kosten
Totaal
Bijkomende kosten
Totaal per m²

Green Park Aalsmeer

Ecologiestrook

Ophoging met Cat 1 van -4,20 tot -380

	m3/m	m		
- Aanbrengen grond Cat 1 tot -380NAP	0,4	1	0,4	m³
- verwerken en verdichten/egaliseren	1	1	1,0	m2
- Invulling groen	1	1	1,0	st

niet-directe kosten
Totaal
Bijkomende kosten
Totaal per m²

					€ / m2
€	0,75	€	0,95	€	0,38
€	0,80	€	1,01	€	1,01
€	5,50	€	6,97	€	6,97
				€	8,36
	18%		18,0%	€	1,50
				€	**9,86**
			38,6%	€	3,81
				€	**13,67**

					€ / m2
€	0,75	€	0,95	€	0,38
€	0,80	€	1,01	€	1,01
€	20,57	€	26,06	€	26,06
				€	27,45
	18%		18,0%	€	4,94
				€	**32,40**
			38,6%	€	12,50
				€	**44,90**

Green Park Aalsmeer

VERHARDING BRM

Breedte 17 m

UITGANGSPUNTEN PROFIEL

Voetpad	1,60 m	1 m	2 m²
Langsparkeren / boomvak	2,00 m	1 m	2 m²
Rijbaan	7,00 m	1 m	7 m²
Fietspad	0,00 m	1 m	- m²
Berm	6,00 m	1 m	6 m²
Betonnenband	0,40 m	1 m	0 m²
Totaal	**17,00 m**	**6 m**	**17 m²**

	dik	breedte	hoeveelheid	eenheidsprijs		€ / m2
Berm en boomvak						
- ontgraven en afvoeren grond	2,00 m	1,00 m	2,00 m3	€ 5,10	100%	€ 10,21
- aanbrengen teelaarde	2,00 m	1,00 m2	2,00 m3	€ 25,52	35%	€ 17,86
- grond verwerken excl aanvoeren 0,3 dik	2,00 m	1,00 m2	0,30 m3	€ 1,60	65%	€ 0,31
- egaliseren	2,00 m	1,00 m	2,00 m2	€ 0,26	100%	€ 0,51
- inzaaien	2,00 m	1,00 m	2,00 m2	€ 0,32	100%	€ 0,64
Rijbaan						
- graven cunet, verwerken en vervoeren	1,00 m	8,50 m	8,50 m³	€ 4,47		€ 37,96
- zand voor zandbed	0,61 m	7,00 m	4,27 m3	€ 18,50		€ 79,00
- aanbrengen Hydraulisch betongranulaat	0,25 m	7,00 m	1,75 m³	€ 30,11		€ 52,70
- aanbrengen AC 22 base	0,06 m	7,00 m	0,42 m³	€ 159,50		€ 66,99
Berm						
- egaliseren		6,00 m	6,00 m2	€ 8,93		€ 53,59
- ontgraven en afvoeren grond	0,30 m	6,00 m	1,80 m3	€ 5,10		€ 9,19
- aanbrengen teelaarde	0,30 m	6,00 m	1,80 m3	€ 19,14		€ 34,45
- inzaaien		6,00 m	6,00 m2	€ 0,32		€ 1,91
Riolering						
- Aanbrengen deelplan 4 - niet directekosten 18 %	570 m			€ 231.625,95		€ 406,36
- aanbrengen drain ø80 mm		2 m	2,00 m	€ 14,04		€ 28,07
- aanbrengen putten	1 st per	40 m	0,03 m	€ 95,70		€ 2,39
- huisaansluitingen	1,5 st per	40 m	0,04 m	€ 561,44		€ 21,05
						€ 823,21
			niet-directe kosten	18,0%		€ 148,18
			totale kosten per m			€ 971,39
			Bijkomende kosten	38,6%		€ 374,96
				Totaal		€ 1.346,34
				Totaal per m²		**€ 79,20**

Green Park Aalsmeer

VERHARDING WRM

Breedte 17 m

UITGANGSPUNTEN PROFIEL

Voetpad	1,60	m	1	m	2	m²	
Langsparkeren / boomvak	2,00	m	1	m	2	m²	
Rijbaan	7,00	m	1	m	7	m²	
Fietspad	0,00	m	1	m	-	m²	
Berm	6,00	m	1	m	6	m²	
Betonnenband	0,40	m	1	m	0	m²	
Totaal	**17,00**	**m**	**6**	**m**	**17**	**m²**	

	dik		breedte		hoeveelheid		eenheidsprijs		€ / m2
Voetpad									
- graven cunet, verwerken en vervoeren	1,00	m	1,60	m	1,60	m³	€ 5,42	€	8,68
- aanvullen cunetzand	1,00	m	1,60	m	1,60	m³	€ 19,14	€	30,62
- trottoir (betontegel 300x300x80)			1,60	m	1,60	m²	€ 24,56	€	39,30
- kantopsluiting trottoir	2	st	1,00	m	2,00	m	€ 12,12	€	24,24
Rijbaan									
- Ac 16 base 01	0,045	m	7,00	m	0,32	m³	€ 165,88	€	52,25
- SMA -NL 11b	0,035	m	7,00	m	0,25	m³	€ 232,87	€	57,05
- kantopsluiting weg in specie en steunrug	2	st	1,00	m	2,00	m	€ 42,11	€	84,22
rijbaan asfaltklaar maken "woonrijpmaken									
Vegen/Schoonmaken bestaande binderlaag	7		1,00		7,00	m2	€ 0,26	€	1,79
Vrijgraven/aanvullen/herstellen en inzaaien berm	7		1,00		7,00	m2	€ 2,23	€	15,63
Frezen binderlaag 80% d20-40 mm	7		1,00		7,00	m2	€ 7,11	€	49,75
Uitvullen binderlaag 20% d30-50 mm	7		1,00		7,00	m2	€ 2,36	€	16,52
Opmetselen putranden	3	st	40,00	m	0,08	st	€ 382,80	€	28,71
Riolering									
- kolken inclusief leidingen	2	st per	20	m	0,10	m	€ 752,84	€	75,28
Diversen									
- verlichting	1	st per	20	m	0,05	st	€ 2.373,36	€	118,67
- bebording	1	st per	1	m	1,00	st	€ 25,52	€	25,52
- betonnenband 0,3 x 0,5		m3	1	m	1,00	st	€ 191,40	€	191,40
								€	819,64
						niet-directe kosten	18,0%	€	147,54
						totale kosten per m		€	967,18
						bijkomede kosten	38,6%	€	373,33
							totaal	€	1.340,51
							Totaal per m²		**€ 78,85**

© ARCADIS

Green Park Aalsmeer

UITGEEFBAAR GEBIED

Ophoging met Cat 1 van -4,20 tot -380						€ / m2
	m3/m		m			
- Aanbrengen grond Cat 1 tot -380NAP	0,4		1	0,4 m³	€ 0,96	€ 0,38
- verwerken en verdichten/egaliseren	1		1	1,0 m2	€ 1,02	€ 1,02
						€ 1,40
				niet-directe kosten	18,0%	€ 0,25
				Totaal		**€ 1,66**
				Bijkomende kosten	38,6%	€ 0,64
				Totaal per m²		**€ 2,30**

Green Park Aalsmeer

WATER

Breedte 11 m

Ontgravingen					€ / m2
- Ontgr./verv./verwerken Cat 1	m2/m m		14 m^3	€ 4,47	€ 62,52
Watergang 7,0 m	14	1	14 m^3		
Beschoeiing	1 m		1,2 m2	€ 88,94	€ 106,72
Bemaling	1 st/m		1 st	€ 5,74	€ 5,74
Talud inzaaien	6 m		6 m2	€ 0,38	€ 2,30
Rietzone	1 m		1 m2	€ 9,57	€ 9,57
					€ 186,86
			niet-directe kosten	18,0%	€ 33,63
			Totaal		€ 220,49
			Bijkomend	38,6%	€ 85,11
			Totaal		€ 305,60
			Totaal per m²		**€ 27,78**

Green Park Aalsmeer

GROEN

Breedte 2 m

UITGANGSPUNTEN PROFIEL

Voetpad	0,00 m	1 m	0,00 m²
Ingeplante berm	2,00 m	1 m	2,00 m²
Totaal	**2,00 m**	**m**	**2,00 m²**

	dik	breedte	hoeveelheid	eenheidsprijs	€ / m2
Berm					
- grond verwerken excl aanvoeren		2,00 m2	1,00 m3	€ 25,52	€ 25,52
- egaliseren		2,00 m	2,00 m2	€ 0,26	€ 0,51
- inzaaien		2,00 m	2,00 m2	€ 0,38	€ 0,77

		€	26,80
niet-directe kosten	18,0%	€	4,82
totaal		**€**	**31,62**
Bijkomende kosten	38,6%	€	12,21
Totaal		€	43,82
Totaal per m²		**€**	**21,91**