Gemeente Amstelveen

Exploitatieplan De Scheg Oost

Behorende bij het bestemmingsplan "De Scheg Oost"

1 juni 2022

NL.IMRO.0362.21BEX-VG01

Inhoudsopgave

A TOELICHTING 6

1 Inleiding 7

1.2 Aanleiding 7
1.3 Doel Exploitatieplan 8
1.4 Leeswijzer 8

2 Toelichting Exploitatieplangebied 9

2.1 Vigerende planologische maatregel 9
2.2 Relatie planologische maatregel 10
2.3 Stedenbouwkundige opzet 10
2.4 De Exploitatieplangrens 11
2.5 Omschrijving van het Exploitatieplangebied 12
2.6 Eigendomssituatie / te verwerven gronden 13

3 Eisen en regels exploitatieplan 15

3.1 Fasering en koppelingen 15
3.2 Voorgenomen grondgebruik 15
3.3 Werken en werkzaamheden 16
3.4 Afwijken van de regels van het Exploitatieplan 16

4 Omschrijving werken en werkzaamheden 17

4.1 Omschrijving bouwrijp maken 17
4.2 Omschrijving nutsvoorzieningen 17
4.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied 17

B EXPLOITATIEOPZET 18

5 Exploitatieopzet 19

5.1 Algemeen 19
5.2 Aanduiding van het tijdvak 19
5.3 Aanduiding van de fasering 20
5.3.1 Fasering 20
5.3.2 Parameters 20
5.4 Toekomstig grondgebruik 21
5.5 Kosten 21
5.6 Opbrengsten 25
5.7 Gerealiseerde kosten en opbrengsten 25
5.8 Exploitatieopzet 26
5.8.1 Gewogen basiseenheden 26
5.8.2 Exploitatiebijdrage 27
5.8.3 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning 27

6 Herziening en afrekening 29

6.1 Jaarlijkse herziening 29
6.2 Eindafrekening 30

7 Rechtsbescherming Exploitatieplan 31

C REGELS 32

Artikel 1. Begripsbepalingen 33
Artikel 2. Eisen aan werken en werkzaamheden 35
Artikel 3. Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden 35
Artikel 4. Regels met betrekking tot aanbesteding werken en werkzaamheden 36
Artikel 5. Regels met betrekking tot inspecties en oplevering openbaar gebied 36
Artikel 6. Regels met betrekking tot koppelingen 37
Artikel 7. Verbodsbepalingen 37
Artikel 8. Strafbepaling 37
Artikel 9. Slotbepaling 37

Bijlagen 38

1. Kaart Verbeelding bestemmingsplan 38
2. Kaart Verbeelding exploitatieplangebied 38
3. Kaart Bestemmings- en exploitatieplangebied 38
4. Kaart Eigenaren 38
5. Taxatie Inbrengwaarde en uitgifteprijzen De Scheg Oost 38
6. Kostenraming bouw- en woonrijp maken Exploitatieplangebied 38
7. Ministeriele regeling plankosten Exploitatieplan 38
8. Exploitatieopzet en exploitatiebijdragen 38
9. Leidraad inrichting openbare ruimte 38
10. Beeldkwaliteitsplan De Scheg Oost 38
11. Inkoop- en aanbestedingsbeleid Amstelveen en Aalsmeer 2017 38

Onderwerp : **Exploitatieplan De Scheg Oost**

Identificatiecode : **NL.IMRO.0362.21BEX-OW01**

Auteurs : **R. Bouten**
S. Gorissen

Status : **Definitief**

Procedureoverzicht

Fase	*Datum*
Ontwerp	30-11-2021
Vaststelling	1-06-2022

A TOELICHTING

1 Inleiding

1.2 Aanleiding

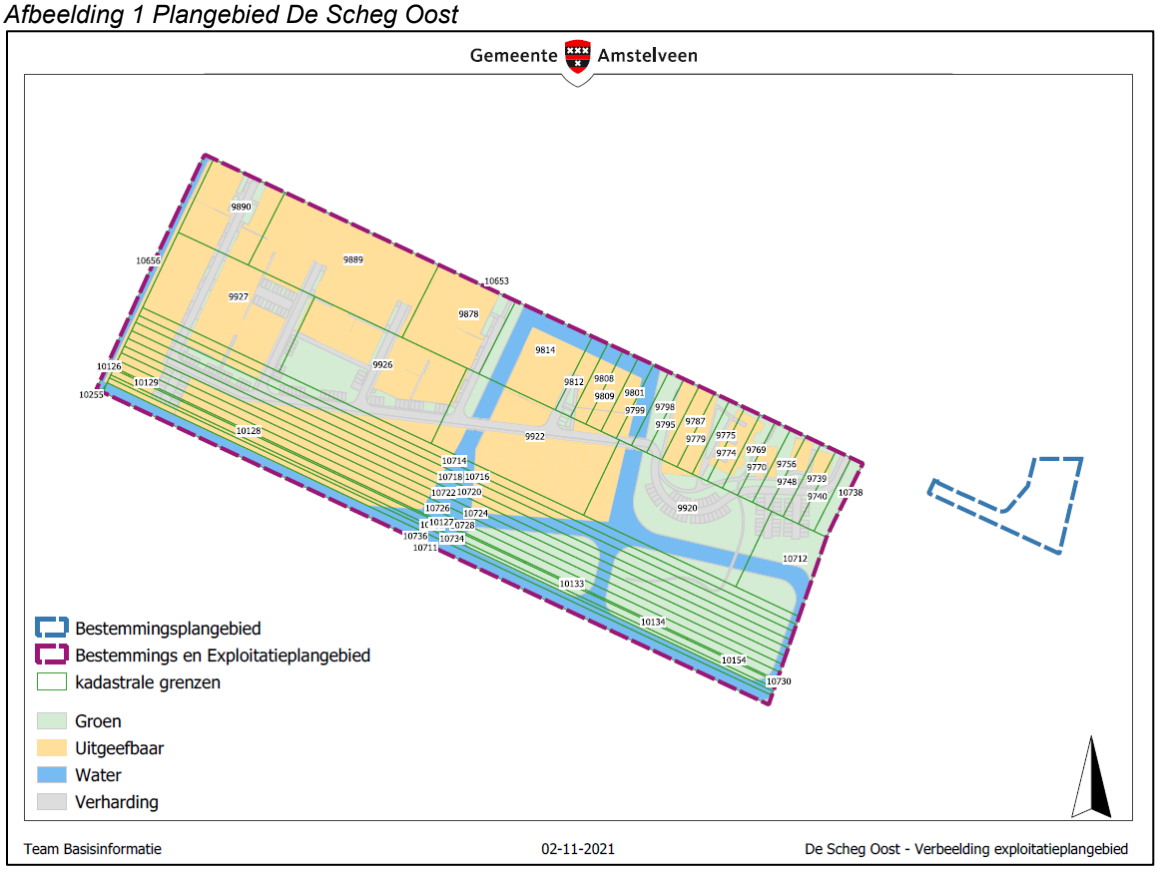
Het bestemmingsplangebied van De Scheg Oost is een nieuw te ontwikkelen gebied gelegen aan de zuidkant van de gemeente Amstelveen, zie afbeelding 1.

De ontwikkeling van het plangebied De Scheg voorziet in de grote behoefte aan woningen gericht op doorstroming op de woningmarkt en is gericht op het middeldure en hogere segment. Zowel in de Ontwikkelvisie uit 2015 als het Ruimtelijk Raamwerk uit 2020 is aangegeven dat de gemeente de ambitie heeft om van De Scheg een aantrekkelijk, duurzame en groene woonwijk te maken. Dat betekent dat er veel ruimte is voor groen en water enn dat er voornamelijk eengezinswoningen in het middeldure en dure koopsegment voorzien zijn. Daarnaast worden vrije sector huurwoningen gerealiseerd, waaronder middeldure huurwoningen. Vooralsnog zijn in het plangebied van de Scheg geen sociale huurwoningen voorzien.

Het bestemmingsplangebied De Scheg Oost is de eerste planologische uitwerking van de voornoemde Ontwikkelvisie en Ruimtelijk Raamwerk voor het plangebied De Scheg. In het bestemmingsplan De Scheg Oost zijn 172 woningen voorzien. Deze voorziene woningen zijn onderverdeeld in de categorieën:

- appartementen (middeldure koop en vrije sector),
- rijwoningen (vrije sector),
- 2^1 kap woningen en
- (geschakeld) vrijstaande woningen (vrije sector).

Afbeelding 1 Plangebied De Scheg Oost



1.3 Doel Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: “Wro”) dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het Bestemmingsplan ‘De Scheg Oost’.

Artikel 6.12 lid 2 Wro en artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: “Bro”) bepalen dat de verplichting om een exploitatieplan op te stellen vervalt, indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (anterieure overeenkomst of gemeentelijk grondeigendom), de noodzaak tot het vastleggen van nadere locatie-eisen ontbreekt of sprake is van financiële kruimelgevallen.

De gronden in het Exploitatieplangebied zijn deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van 1 particuliere grondeigenaar. Met deze laatste heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten, met als gevolg dat de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 2 en artikel 6.12 lid 4 Wro niet gehouden maar wel bevoegd is om een exploitatieplan voor het Exploitatieplangebied De Scheg Oost vast te stellen en gelijktijdig met het Bestemmingsplan De Scheg Oost dit Exploitatieplan bekend te maken.

De vaststelling van het Exploitatieplan dient ertoe om:
- de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal;
- het tijdvak en fasering te bepalen;
- eisen, regels en een uitwerking van regels te stellen.

Met inachtneming van het Bestemmingsplan ‘De Scheg Oost’ en het Exploitatieplan kan een particuliere grondeigenaar de aan zijn/haar grondeigendom toegekende bestemming zelf realiseren. De gemeente zal, indien de gemeente het kostenverhaal nog niet anterieur verzekerd heeft, alsdan de te verhalen kosten in rekening brengen aan de eigenaren op basis van een posterieure overeenkomst of bij het verlenen van een omgevingsvergunning. De percelen in het Exploitatieplangebied, die in eigendom zijn van de gemeente, worden, indien nodig, door de gemeente bouwrijp gemaakt en als zodanig door de gemeente verkocht, waardoor het kostenverhaal middels de gronduitgifte is verzekerd.

1.4 Leeswijzer

Het **Exploitatieplan** bestaat uit een **toelichting** (deel A), de **Exploitatieopzet** (deel B) en de **regels** (deel C). De bijlagen behoren eveneens tot het Exploitatieplan. Conform artikel 6.13 lid 1 Wro (verplichte onderdelen) en artikel 6.13 lid 2 Wro (niet verplichte onderdelen) zijn de verschillende verplichte en niet-verplichte onderdelen in dit Exploitatieplan verwerkt.

Deel A Toelichting van het Exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijke kader van de ontwikkeling en het Exploitatieplangebied als geheel nader uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de eisen en regels bij een exploitatieplan toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden die in het Exploitatieplangebied zullen worden uitgevoerd.

In deel B Exploitatieopzet wordt een toelichting gegeven op kosten en opbrengsten van het Exploitatieplangebied en wordt de berekening van de Exploitatiebijdrage weergegeven. Verder wordt in dit deel B in hoofdstuk 6 ingegaan op de jaarlijkse herziening en de eindafrekening van het Exploitatieplan. In hoofdstuk 7 van deel B wordt de procedure van het Exploitatieplan en de rechtsbescherming toegelicht.

In deel C van dit Exploitatieplan zijn de regels, die gelden voor het Exploitatieplangebied, opgenomen.

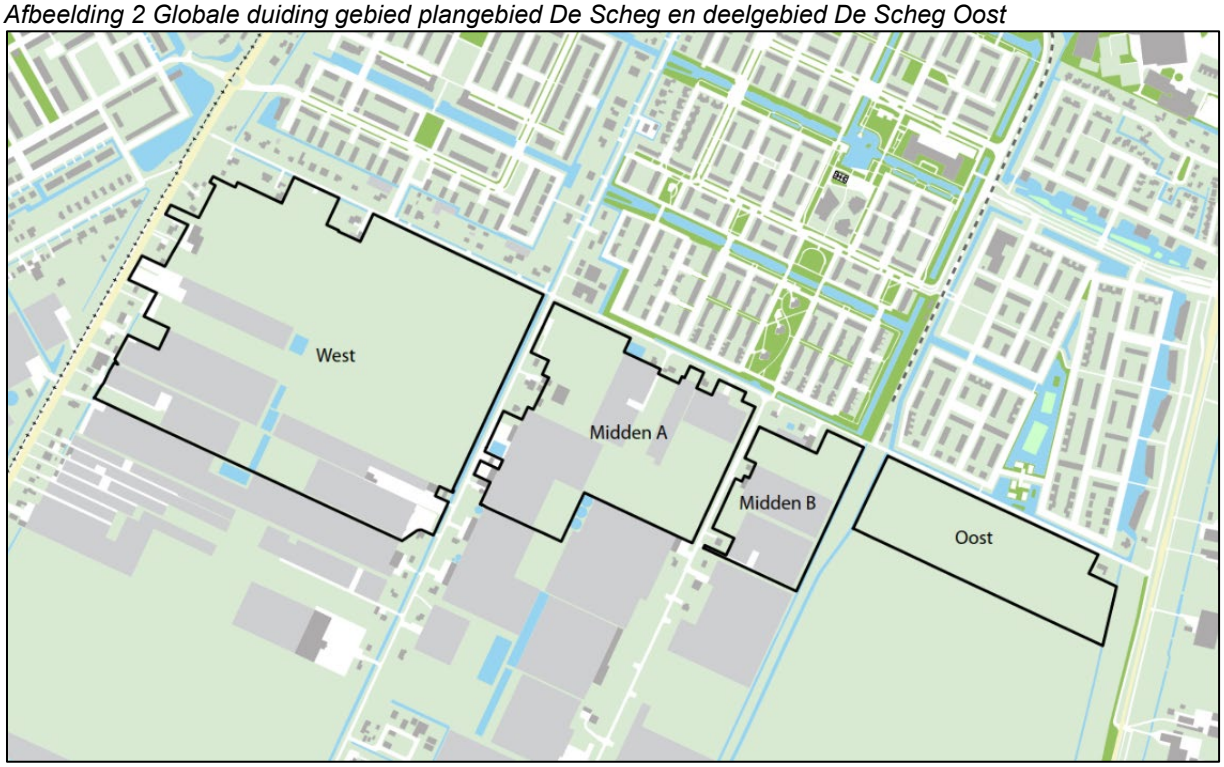
2 Toelichting Exploitatieplangebied

Het plangebied De Scheg is gelegen direct ten zuiden van de bestaande woonwijk Westwijk. De beoogde woningbouwontwikkeling wordt gefaseerd ontwikkeld. Het deelgebied De Scheg Oost wordt naar verwachting als eerste deelgebied van het gehele plangebied De Scheg gerealiseerd.

Het bestemmingsplangebied De Scheg Oost betreft het meest oostelijke deel van het plangebied De Scheg en is gelegen ten zuiden van de wijk Westwijk. De noordgrens wordt bepaald door de J.C. van Hattumweg. De zuidgrens wordt bepaald door een te graven watergang in combinatie met de 20 KE contour. De westgrens wordt bepaald door de grens met het bestemmingsplan voor de Uithoornlijn; de oostgrens is begrensd door agrarische gronden aan de Bovenkerkerweg en gedeeltelijk de Bovenkerkerweg zelf.

In afbeelding 2 is de ligging van het te ontwikkelen plangebied De Scheg en deelgebied De Scheg Oost weergegeven.

Afbeelding 2 Globale duiding gebied plangebied De Scheg en deelgebied De Scheg Oost



2.1 Vigerende planologische maatregel

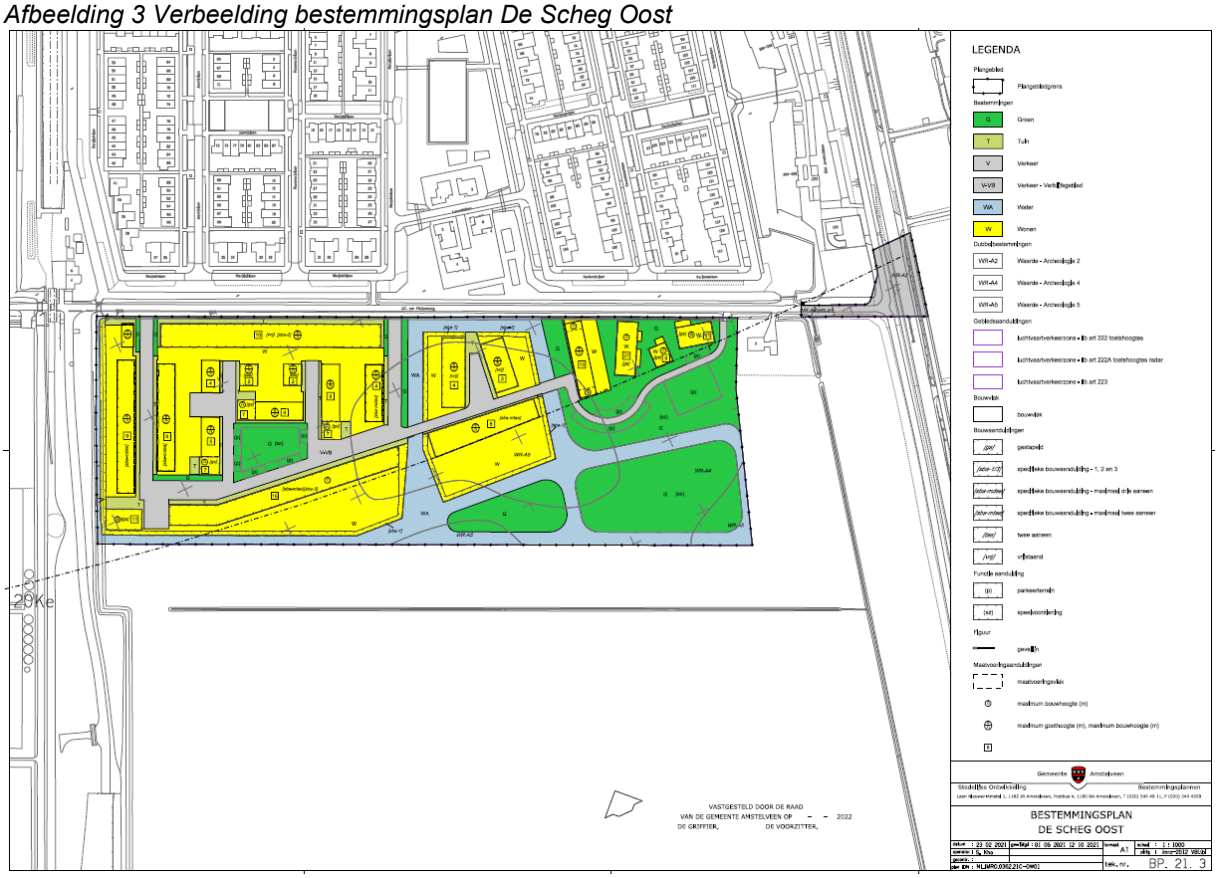
Het Exploitatieplangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan Legmeerpolder (vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2014). De vigerende bestemming in het bestemmingsplan Legmeerpolder, waar het de gronden in het Exploitatieplangebied betreft, zijn overwegend Agrarisch.

Voor de ontwikkeling van de gronden dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld, het bestemmingsplan De Scheg Oost. Dit brengt, conform artikel 6.12 lid 2 Wro en de voorgaande toelichting in hoofdstuk 1, met zich mee dat tevens een Exploitatieplan kan worden op- en vastgesteld.

2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende Exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan ‘De Scheg Oost, zie afbeelding 3. Dit Bestemmingsplan vervangt (al dan niet gedeeltelijk) het vigerende bestemmingsplan ‘Legmeerpolder’.

Afbeelding 3 Verbeelding bestemmingsplan De Scheg Oost



De regels, eisen en voorwaarden, zoals opgenomen in het Bestemmingsplan gelden, voor zover aan de orde, ook voor dit Exploitatieplan. De verbeelding van het Bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 1 van dit Exploitatieplan.

2.3 Stedenbouwkundige opzet

Het Bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling en realisatie van circa 7 hectare woongebied. Er wordt voorzien in de aanleg c.q. aanpassing van openbare ruimte (zoals wegen, groen, water, fiets- en voetpaden) en in bouwrijpe gronden voor de bouw van woningen.

Op afbeelding 4 is de stedenbouwkundige verkaveling van het bestemmingsplangebied De Scheg Oost weergegeven. Deze verkaveling dient tevens als grondslag voor het Exploitatieplan en de bijbehorende Exploitatieopzet en is als bijlage 2 bij dit Exploitatieplan opgenomen.

Afbeelding 4 Ontwerp De Scheg Oost



2.4 De Exploitatieplangrens

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het Exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het Bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Met betrekking tot de begrenzing van een Exploitatieplangebied geldt het volgende:

"Het exploitatiegebied dient zo te worden begrensd dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen. Onderdelen welke tevens ten dienste staan van andere locaties of anderszins een bovenwijks karakter hebben en die aan de rand van het gebied gelegen zijn, kunnen worden meegenomen in het exploitatiegebied of worden aangemerkt als bovenwijkse elementen.

Voor het kostenverhaal maakt dit geen verschil. Een exploitatieplangebied kan uit verschillende niet-aaneengesloten delen bestaan, als er planologisch of functioneel maar een duidelijke samenhang is tussen de delen." [1]

De voorwaarden, die aan de begrenzing van het Exploitatieplangebied gesteld worden, zijn dat:

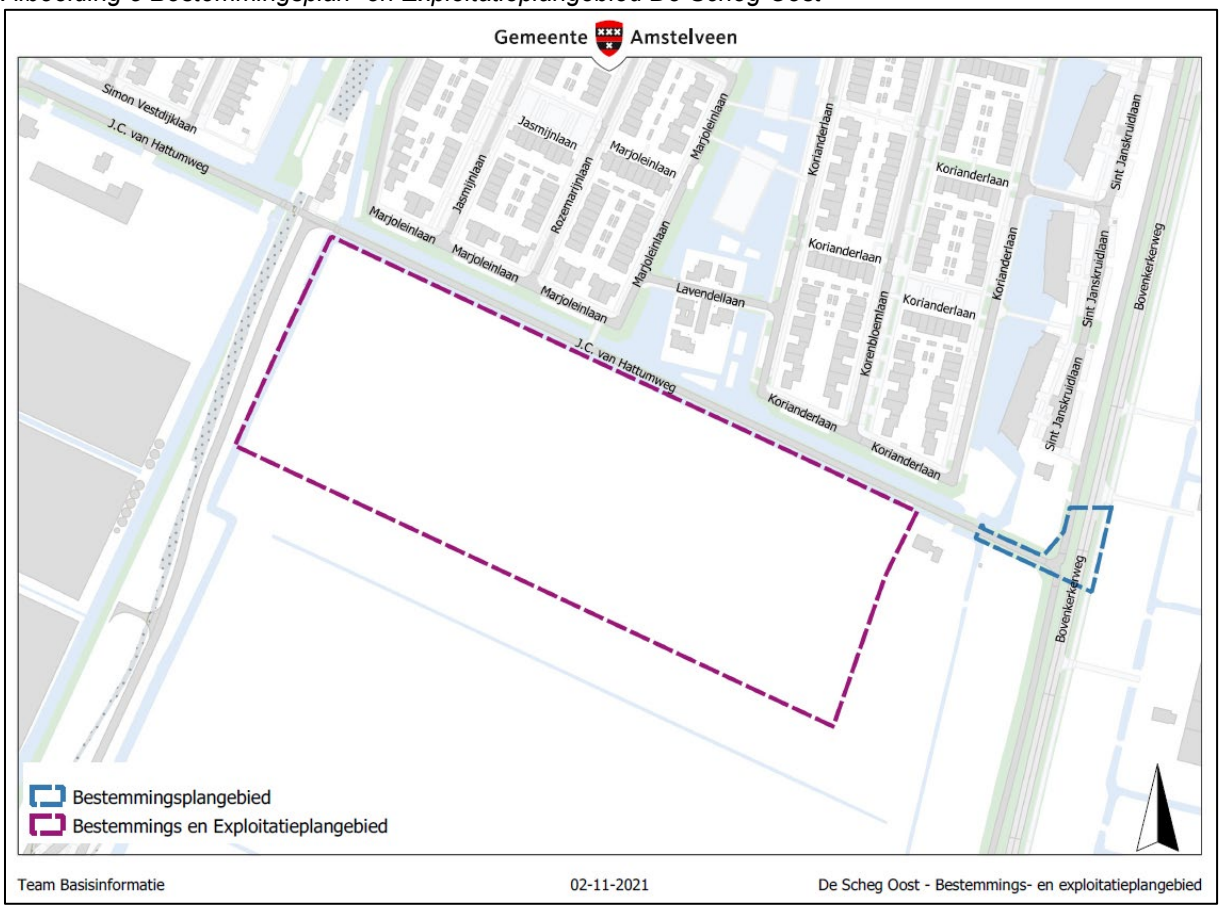
1. deze zo moeten zijn vastgesteld dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen;
2. de onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie de grenzen van het bestemmingsplangebied niet te buiten gaan; en
3. wanneer een exploitatieplangebied uit verschillende niet-aaneengesloten delen bestaat, er sprake moet zijn van ruimtelijke en/of functionele samenhang om deze in één exploitatieplangebied te kunnen opnemen.

[1] *Kamerstukken II 2004/2005, 30 218, nr. 3, p. 17*

Toepassing van deze voorwaarden maakt dat de grens van het Exploitatieplangebied niet gelijk is aan de bestemmingsplangrens van De Scheg Oost. Tenslotte zijn in het bestemmingsplangebied bestemmingen opgenomen die buiten de ontwikkeling van het woongebied vallen, waardoor deze niet zijn opgenomen in Exploitatieplangebied. Op niet alle grondeigendommen in een Exploitatieplangebied zijn bouwplannen voorgenomen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 1 Wro met daarbij de benodigde voorzieningen.

De grens van het Exploitatieplangebied, afbeelding 5, is aangegeven op de kaart 'Bestemmings- en exploitatieplangebied', opgenomen in bijlage 3, die onderdeel uitmaakt van dit Exploitatieplan.

Afbeelding 5 Bestemmingsplan- en Exploitatieplangebied De Scheg Oost



2.5 Omschrijving van het Exploitatieplangebied

Het Exploitatieplangebied kenmerkt zich door de situering ten opzichte van de J.C. van Hattumweg, de te graven watergang in combinatie met de 20 KE contour en de Bovenkerkerweg. Daarnaast is de locatie goed bereikbaar door de aansluiting op de N521 en de N201. Daarmee zijn de A2, A9 en de A4 goed bereikbaar per auto.

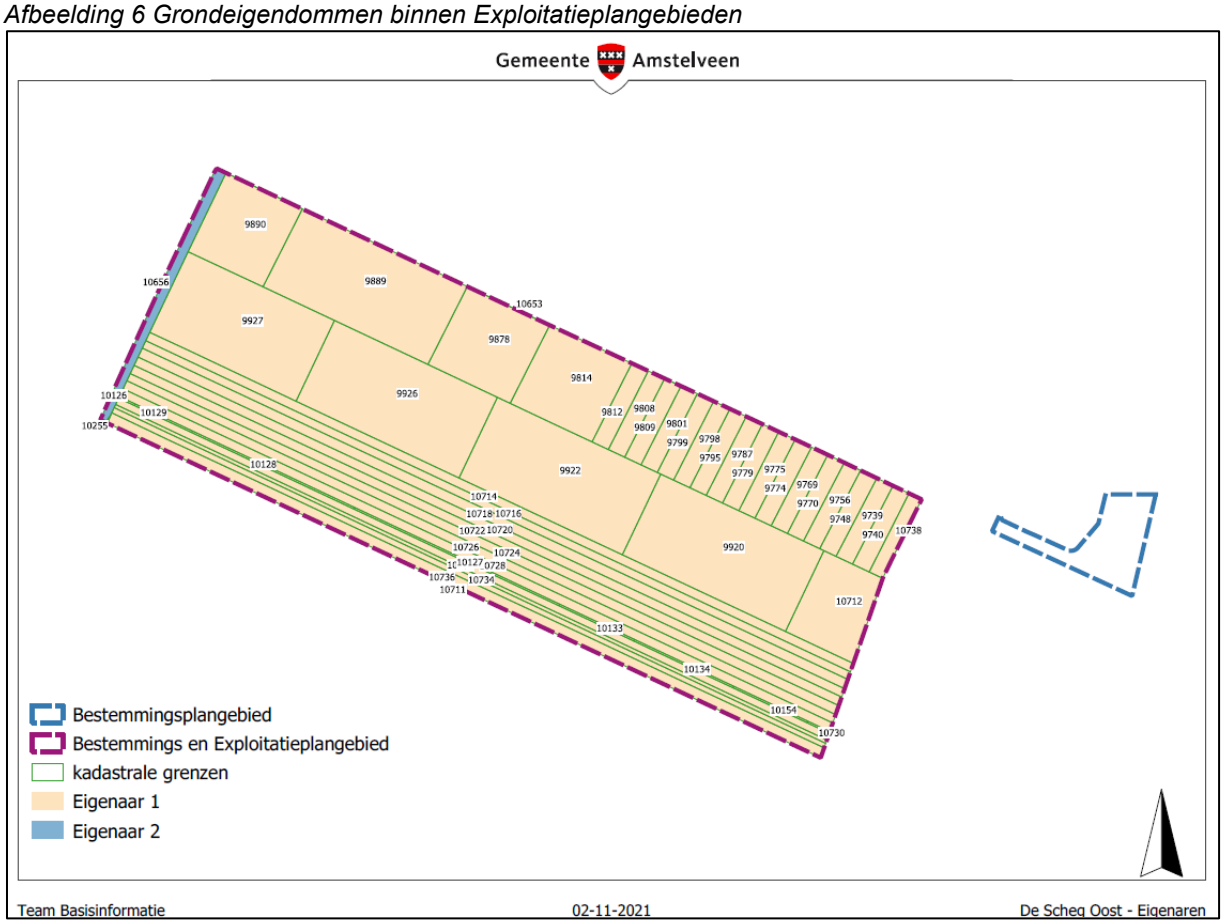
Het Exploitatieplangebied komt niet overeen met het Bestemmingsplangebied. Op bijlage 3 van dit Exploitatieplan is zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatieplangebied weergegeven.

Op deze bijlage 3 is duidelijk te zien dat het Exploitatieplangebied afwijkt van het Bestemmingsplan. Dit is te verklaren zoals reeds in hoofdstuk 2.4 is toegelicht.

2.6 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

In het Exploitatieplangebied is een beperkt deel van de gronden in eigendom van de gemeente Amstelveen. De overige gronden zijn in eigendom van één derde. Op afbeelding 6 is de eigendomssituatie in het Exploitatieplangebied weergegeven.

Afbeelding 6 Grondeigendommen binnen Exploitatieplangebieden



De kaart 'Eigendommen', waarop de eigendomssituatie is weergegeven, is opgenomen in bijlage 4 van dit Exploitatieplan. In tabel 1 staan de eigenaren benoemd en staat de grondoppervlakte per eigenaar weergegeven.

Tabel 1 Eigendomssituatie

Eigenaar	**Oppervlakte**
Eigenaar 1	67.865 m^2
Eigenaar 2	835 m^2
Totaal	**68.700 m^2**

De eigendomssituatie is een momentopname. De betreffende percelen in het Exploitatieplangebied kunnen van eigenaar wisselen als gevolg van overdrachten (bijvoorbeeld vererving), verkoop en levering aan derde partijen en/of verkoop en levering aan de gemeente.

Door de gemeente wordt getracht om de gronden van de betrokken grondeigenaren middels minnelijke verwerving in eigendom te krijgen c.q. om door middel van een (anterieure) overeenkomst het gemeentelijke kostenverhaal te verzekeren.

Als het niet mogelijk is om de gronden, die nodig zijn voor de realisatie van de in het Bestemmingsplan opgenomen bestemmingen, minnelijk te verwerven (of het kostenverhaal anderszins voor de bouwplannen mogelijk gemaakt op deze gronden te verzekeren) en als gebleken is van voldoende noodzaak en urgentie om tijdig over de betreffende gronden te beschikken voor de realisatie van het Bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om over te gaan tot onteigening. Zo nodig zal de gemeente het instrument van onteigening inzetten voor de realisatie van het Bestemmingsplan.

3 Eisen en regels exploitatieplan

In een exploitatieplan moeten, voor zover nodig, en kunnen nadere eisen en regels worden gesteld in het kader van de uitvoering van het Bestemmingsplan.

Deze zogenoemde locatie-eisen hebben betrekking op:

1. voor zover nodig een fasering en zo nodig koppelingen (artikel 6.12 lid 1 onder c Wro);
2. het voorgenomen grondgebruik (artikel 6.13 lid 2 onder a Wro);
3. eisen voor en regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro);
4. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid sociale woningbouw (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro);
5. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid particulier opdrachtgeverschap (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro);
6. regels voor het afwijken bij een omgevingsvergunning van bij het Exploitatieplan aangegeven regels (artikel 6.13 lid 2 onder e Wro).

De bovengenoemde locatie-eisen worden, indien van toepassing, onderstaand nader toegelicht.

3.1 Fasering en koppelingen

De exploitatieopzet moet, voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen, bevatten.

Deze fasering en koppelingen geven inzicht in tijdsaspecten voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 5.3 van deel B van dit Exploitatieplan is weergegeven op welke wijze de fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen in de Exploitatieopzet is opgenomen.

In Artikel 6 en Artikel 7 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de regels voor koppelingen en verbodsbepalingen van het onderhavige Exploitatieplan en het Exploitatieplangebied opgenomen.

3.2 Voorgenomen grondgebruik

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om het voorgenomen grondgebruik, ten behoeve van een zorgvuldige ruimtelijke en functionele uitvoering van het bestemmingsplan, bindend voor te schrijven.

Dit voorgenomen grondgebruik geeft inzicht in de uitgeefbare gronden en in de gronden voor de toekomstige openbare ruimte in het exploitatieplangebied.

In hoofdstuk 2.3 van deel A van dit Exploitatieplan is het voorgenomen ruimtegebruik van het Exploitatieplangebied toegelicht en in deel B van dit Exploitatieplan is in de Exploitatieopzet met het voorgenomen grondgebruik rekening gehouden.

3.3 Werken en werkzaamheden

Een exploitatieplan kan tevens eisen stellen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Ook kan het exploitatieplan regels stellen omtrent het uitvoeren van deze bedoelde werken en werkzaamheden.

Deze eisen en regels geven de kwalitatieve voorschriften weer voor de inrichting van het exploitatiegebied, waardoor in het gehele exploitatiegebied eenzelfde kwaliteit en uitvoering van de werken en werkzaamheden wordt bewerkstelligd.

In hoofdstuk 4 van deel A van dit Exploitatieplan worden de voorziene werken en werkzaamheden omschreven.

In Artikel 2 en Artikel 3 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de eisen en regels voor de voornoemde werken en werkzaamheden van het Exploitatieplan en de Exploitatieplangebieden opgenomen.

3.4 Afwijken van de regels van het Exploitatieplan

Ten slotte maakt een exploitatieplan het mogelijk om regels te stellen, bij de in het exploitatieplan aangegeven eisen en regels, met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

Deze regels zijn bij de desbetreffende artikelen (eisen en regels) van deel C van dit Exploitatieplan opgenomen.

4 Omschrijving werken en werkzaamheden

4.1 Omschrijving bouwrijp maken

Voor het Bouwrijp maken van de Exploitatieplangebieden worden de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Het verwijderen van opstallen, bovengrondse en ondergrondse obstakels; bouwresten, verhardingen en opschonen in het Exploitatieplangebied.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen.
- Aanleg (tijdelijke) bouwwegen voorafgaand aan het starten met de bouw van het vastgoed.
- Aanleg (tijdelijke) vuilwaterriolering, infiltratieriolering, gescheiden rioolsysteem.
- Aanleg van openbare bergingswatergangen en waterberging(en) ten behoeve van de berging van hemelwater vanaf Uitgeefbaar terrein en Openbaar gebied;

4.2 Omschrijving nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van Nutsvoorzieningen worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere (tijdelijke) leidingen voor water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten, waarbij de bovengrondse voorzieningen zodanig zijn ingepast en verfraaid dat deze stedenbouwkundig aansluiten op de kwaliteit van het omliggende vastgoed.
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten.

4.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied

Voor de inrichting van het Openbaar gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg voetpaden, en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen.
- Aanleg van planten, bomen en struiken in bermen langs wegen, inclusief straatmeubilair; aanbrengen bebording, bebakening en belijning maximaal een half jaar na de laatste oplevering.
- Aanleg van waterhuishoudkundige werken.
- Plaatsen van bluswatervoorzieningen, definitieve wegen en parkeerplaatsen.
- Plaatsen van ondergrondse afvalcontainers.
- Plaatsen van (tijdelijke) markeringen, verkeers- en waarschuwingsborden.
- Aanleg definitieve wegen, voetpaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen.

B EXPLOITATIEOPZET

5 Exploitatieopzet

5.1 Algemeen

In de Exploitatieopzet worden de kosten, opbrengsten en fasering beschreven en gekwantificeerd (zie bijlage 8). Om het resultaat van de Exploitatieopzet te bepalen is een dynamische eindwaardeberekening uitgevoerd. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en prijsstijgingen gedurende de looptijd van de exploitatie. Bij deze methode komt een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, eindwaarde en contante waarde. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Onder nominale waarde wordt verstaan: het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat de Exploitatieopzet wordt opgesteld.

De invloed van de fasering, prijsstijgingen (inflatie) en rente spelen een rol op het moment dat het resultaat op eindwaarde van een project wordt bepaald. Dan wordt rekening gehouden met de vermoedelijke einddatum waarop het betreffende project / exploitatie gereed is. Door indexering(en) / inflatie en rente toe te rekenen ontstaat het saldo op het eind van deze looptijd, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt. Dit wordt het resultaat op eindwaarde genoemd.

Om het resultaat (en de gefaseerde kosten en opbrengsten) terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig Exploitatieplan, 1 januari 2022. Het aldus berekende resultaat wordt het resultaat op contante waarde genoemd. Wanneer aan dit ‘resultaat op contante waarde’ rentekosten of -opbrengsten worden toegevoegd passend bij de looptijd van het project resulteert dit weer in de eindwaarde. Voor de rente en kosten- en opbrengstenstijging worden de parameters uit hoofdstuk 5.3 gehanteerd.

Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. De Exploitatieopzet is gebaseerd op de gemeentelijke grondexploitatie behorende bij het Bestemmingsplan en het stedenbouwkundig ontwerp zoals opgenomen in bijlage 2 van dit Exploitatieplan.

Ingevolge de Wro is het fictieve uitgangspunt bij het opstellen van een Exploitatieplan dat de gemeente de enige exploitant is. Voor de raming van de kosten en opbrengsten is er dan ook van uitgegaan dat het Exploitatieplangebied in zijn geheel door één exploitant (fictief de gemeente) in exploitatie wordt gebracht.

5.2 Aanduiding van het tijdvak

Artikel 6.13 lid 1 onder c ten vierde Wro geeft aan dat een Exploitatieplan een Exploitatieopzet dient te bevatten waarin een tijdvak is opgenomen waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden.

Artikel 3.1. lid 2 Wro geeft aan dat de bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop vastgestelde regels, binnen een periode van 10 jaar, vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw moet worden vastgesteld.

Een grondexploitatie, exploitatieopzet en exploitatieplan zijn dynamisch en dienen met enige regelmaat te worden aangepast. Aangezien een Exploitatieopzet volgend is op de vaststelling van een bestemming, zal binnen de bestemmingsplanperiode weliswaar daadwerkelijk gestart moeten zijn met de uitvoering, doch de afronding van de Exploitatieopzet is daarop volgend en zal hierdoor een langere duur kunnen hebben dan de bestemmingsplanperiode.

Het tijdvak, waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt, bedraagt 5 jaar en loopt van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2026.

De werkzaamheden in het Exploitatieplangebied, het Bouwrijp maken, zullen aanvangen, nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Dit is naar verwachting medio / eind 2022.

5.3 Aanduiding van de fasering

Artikel 6.13 lid 1 onder 5 Wro geeft aan dat een Exploitatieplan een Exploitatieopzet dient te bevatten waarin voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen is opgenomen en zo nodig een koppeling hiertussen.

5.3.1 Fasering

De fasering van de getaxeerde inbrengwaarde, op basis van het taxatierapport inbrengwaarden, en de geraamde planontwikkelingskosten, op basis van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan, zijn voorzien op t=0, zijnde 2022.

De overige (civiele) kosten zijn in het tijdvak van de Exploitatieopzet gefaseerd opgenomen in afstemming met de uitgifte van gronden voor aangewezen Bouwplannen in het betreffende Exploitatieplangebied.

In de Exploitatieopzet is:
- het bouwrijp maken voorzien in 3 jaar, te weten: 2022 tot en met 2024,
- het woonrijp maken voorzien in 4 jaar, te weten: 2023 tot en met 2026 en
- de uitgifte van gronden voor aangewezen Bouwplannen voorzien in 3 jaar, te weten: 2023 tot en met 2025.

5.3.2 Parameters

Op basis van de fasering worden alle kosten en opbrengsten, met inachtneming van indexeringen, naar één en hetzelfde moment (peildatum Exploitatieplan en Bestemmingsplan, 1-1-2022) “teruggerekend”, waarbij de totale kosten en totale opbrengsten contant worden gemaakt. Ten behoeve van de rente- en inflatie-invloeden zijn de volgende financiële parameters gebruikt in de Exploitatieopzet van het Exploitatieplangebied:

Tabel 2 Gehanteerde parameters

		2022	2023	2024	2025	2026
Rente	1,55%					
Uitgavenstijging		0,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%
Inkomstenstijging		0,0%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%

Het prijspeil van de geraamde kosten en opbrengsten is, indien anders vermeld, 1 januari 2022.

Bij een herziening van het Exploitatieplan wordt, op basis van de markt- en prijsontwikkelingen, bepaald of de gehanteerde parameters nog in overeenstemming zijn met de dan geldende marktomstandigheden.

5.4 Toekomstig grondgebruik

Het grondgebruik is gebaseerd op het Bestemmingsplan en op de van het Exploitatieplan deel uitmakende kaart 'Ontwerp'. De kaart 'Ontwerp' is opgenomen in bijlage 2 van dit Exploitatieplan.

Met het inzichtelijk maken van het grondgebruik wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig grondgebruik rekening wordt gehouden in de Exploitatieopzet van het Exploitatieplan behorende bij het Exploitatieplangebied. Tabel 3 geeft het totale grondgebruik in het Exploitatieplangebied weer.

Tabel 3. Grondgebruik in het Exploitatieplangebied

Functie	**Oppervlakte m²**
Uitgeefbaar	34.071 m^2
Groen	14.453 m^2
Verharding	9.651 m^2
Water	10.525 m^2
Totaal	**68.700 m^2**

5.5 Kosten

Naast een raming van de inbrengwaarde van de gronden, zijn de andere kosten in verband met de exploitatie geraamd. De raming heeft plaatsgevonden op grond van artikel 6.2.4 Bro tot en met artikel 6.2.6 Bro. Daarbij is uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden, die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij zouden worden gehanteerd per prijspeil 1 januari 2022.

Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro moeten de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het Exploitatieplangebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en die toerekenbaar zijn aan het Exploitatieplan, naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. In deze bepaling zijn de onderstaande drie criteria terug te vinden:

- Profijt: het Exploitatieplangebied of een gedeelte daarvan moet baat hebben bij de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen. Te denken valt aan fysiek nut (bij wegen of riolering bijvoorbeeld) of aan het feit dat door de voorzieningen en maatregelen een groter gebied kan worden ontwikkeld.
- Toerekenbaarheid: de kosten zouden zonder het plan niet gemaakt worden of worden mede ten behoeve van het plan gemaakt.
- Proportionaliteit: als meerdere percelen profijt hebben van een voorziening, werk of maatregel, worden de kosten naar rato verdeeld.

Gezien deze drie toetsingscriteria ontstaan er, ten aanzien van de aanleg van de te treffen voorzieningen in verband met de ruimtelijke ontwikkeling, artikel 6.2.5 Bro, drie categorieën kosten. Deze categorieën zijn in tabel 4 opgenomen. In de toelichting op de kosten in het betreffende Exploitatieplangebied is per kostensoort aangegeven in welke categorie deze valt.

Tabel 4. Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

Categorie 1	Voorzieningen binnen een Exploitatieplangebied en alleen ten dienste van dat exploitatiegebied.	100% toerekenbaar aan Exploitatieplangebied
Categorie 2	Voorzieningen buiten een Exploitatieplangebied, maar alleen ten dienste van dat Exploitatieplangebied.	100% toerekenbaar aan Exploitatieplangebied
Categorie 3	Voorzieningen binnen of buiten een Exploitatieplangebied die ten dienste zijn van dat Exploitatieplangebied en een of meer exploitatie(plan)gebieden en / of bestaand gebied.	Bovenwijkse voorzieningen waarvan de toerekening aan de hand van 'profijt', 'toerekenbaarheid' en 'proportionaliteit' plaatsvindt

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van het Exploitatieplangebied, zoals planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan De Scheg Oost, zijn per onderdeel opgenomen in tabel 5. Dit zijn de kosten op prijspeil 1 januari 2022 en exclusief btw.

Tabel 5. Specificering kosten Exploitatieplangebied

Omschrijving	**Bedragen in € (nominaal)**
Inbrengwaarde gronden	€ 27.094.962,-
Sloop	€ 21.366,-
Milieu/saneren	€ 331.308,-
Hoofdinfra, bouw- en woonrijp maken	€ 4.318.612,-
Plankosten	€ 1.014.482,-
Bovenwijkse voorzieningen	€ 948.572,-
Beheer openbaar gebied	€ 42.934,-
Planschade	€ 661.800,-
Totaal	**€ 34.434.037,-**

Inbrengwaarden gronden (categorie 1)

Om de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatieplangebied te ramen, worden, conform artikel 6.2.3 Bro, tot de kosten gerekend, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

1. de waarde van de gronden in het Exploitatieplangebied;
2. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
3. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het Exploitatieplangebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
4. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het Exploitatieplangebied.

De inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatieplangebied is gebaseerd op een taxatie van het bureau Fakton. Het rapport is opgenomen in bijlage 5 van dit Exploitatieplan. In tabel 6 is de inbrengwaarde per grondeigenaar in Exploitatieplangebied weergegeven.

Tabel 6. Inbrengwaarde per grondeigenaar Exploitatieplangebied

Eigenaar	**Inbrengwaarde**
Eigenaar 1	€ 26.765.642,-
Eigenaar 2	€ 329.320,-
Totaal	**€ 27.094.962,-**

Sloopwerken (categorie 1)

In het Exploitatieplangebied worden enkele sloop- en opruimwerkzaamheden voorzien om de toegedachte bestemming te kunnen realiseren.

De totaal geraamde sloop- en opruimkosten bedragen € 21.366,-.

Milieu en sanering (categorie 1)

In het kader van het Bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaart de kosten en de ambtelijk bestede uren voor het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodem- en asbestonderzoek, archeologisch onderzoek, flora en fauna en dergelijke.

Voor deze onderzoeken, uitgevoerd in het kader van het Bestemmingsplan en nog uit te voeren voor het Exploitatieplangebied, en mogelijke sanering van gronden, zijn de kosten geraamd op € 331.308,-.

Hoofdinfra, bouw- en woonrijp maken (categorie 1 en 3)

De kosten voor hoofdinfra, bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op marktconforme ramingen. Deze ramingen zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige verkaveling zoals weergegeven op de kaart ‘Ontwerp’, zie bijlage 6. De totale nominale kosten voor hoofdinfra, bouw- en woonrijp maken voor het Exploitatieplangebied zijn geraamd op € 4.318.612,-.

Plankosten (categorie 1)

Voor het ramen van de plankosten in een Exploitatieplan is de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan voorgeschreven. Met deze zogenaamde plankostenscan is een methodiek ontwikkeld die plankosten opbouwt vanuit de producten en diensten die nodig zijn om een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren. Onder de plankosten vallen onder andere kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, programma van eisen, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU).

De ingevulde plankostenscan is opgenomen in bijlage 7 bij dit Exploitatieplan. De plankosten van het totale Exploitatieplangebied zijn berekend en dit geeft een resultaat van € 992.643,-. Dit bedrag is een raming op prijspeil 2021. Dit bedrag is geïndexeerd naar prijspeil 2022 en dit geeft een resultaat van € 1.014.482,-. De indexatie is gebaseerd op de gemiddelde loonstijging van de CAO over 2022. Deze wordt in de eerste drie maanden verhoogt met 1,4% en vervolgens vanaf april met 2,4%. Dit levert een gemiddelde stijging van de lonen op van 2,2%.[2]

Ingevolge artikel 6 van de ministeriële regeling is bepaald dat de plankosten boekhoudkundig gezien kosten zijn die in het jaar van vaststelling van het Exploitatieplan ineens zijn betaald. Het zijn historische, onveranderlijke kosten. De plankosten worden dan ook niet meer aangepast nadat het Exploitatieplan is vastgesteld, tenzij het Exploitatieplan of de Exploitatieopzet inhoudelijk wordt gewijzigd omdat bijvoorbeeld het ruimtelijk programma verandert.

Bovenwijkse voorzieningen (categorie 3)

Voor het Exploitatieplangebied Noordwest kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die binnen, dan wel buiten, het Exploitatieplangebied Noordwest liggen. Dit kunnen voorzieningen zijn die geheel dan wel gedeeltelijk kunnen worden toegerekend aan de Exploitatieplangebieden binnen het Bestemmingsplan.

[2] *FNV nieuwe CAO gemeenteambtenaren 2022*

Bijdrage N201 incl. V&T
Op 7 oktober 2008 heeft de raad van Amstelveen ingestemd met de Samenwerkingsovereenkomst provincie Noord-Holland - gemeente Amstelveen inzake de Amstelveense bijdrage aan de verlegging van de N201.

De toerekening van de (gerealiseerde) kosten van deze werkzaamheden aan het Exploitatieplangebied De Scheg Oost is gebaseerd op de 'Structuurvisie Amstelveen Zuid' zoals vastgesteld op 15 december 2010 door de gemeenteraad van Amstelveen. Deze structuurvisie geeft enerzijds de ruimtelijke en functionele samenhang van de verlegging van de N201 en de realisatie van de ongelijkvloerse kruising met de ontwikkelingsgebieden aan. Anderzijds geeft deze structuurvisie de proportionele toerekening aan deze profijtelijke ontwikkelingsgebieden weer. In deze structuurvisie is bepaald welk aandeel van de investering door de te ontwikkelen bestemmingsplannen (BTAZ, de Loeten, de Scheg) en welk aandeel door de overige gebiedsontwikkelingen in de gemeente Amstelveen moet worden bijgedragen[3].

Op basis van deze structuurvisie en het Uitgeefbaar terrein is de bijdrage vanuit het Exploitatieplangebied geraamd op € 125.504,-

Aanpassing rioolstelsel buiten plangebied (nieuw persriool incl. V&T)
De aanpassingen aan het rioolstelstel buiten het plangebied De Scheg zijn, naar rato van het Uitgeefbaar terrein van het Exploitatieplangebied in het geheel van het voorziene Uitgeefbaar terrein van het plangebied De Scheg, toegerekend aan het Exploitatieplangebied voor een bedrag van € 316.971,-.

Raming Kruising J.C. van Hattumweg / Bovenkerkerweg
De benodigde aanpassingen aan de kruising van de J.C. van Hattumweg en de Bovenkerkerweg worden in het onderhavige Exploitatieplan voor 100% toegerekend aan het Exploitatieplangebied, omdat deze ontsluiting enkel en alleen benodigd is voor het Exploitatieplangebied. De raming voor de benodigde aanpassingen aan deze kruising bedraagt € 320.011,-.

Nota Bovenwijkse voorzieningen Amstelveen
De gemeente Amstelveen investeert de komende tien jaar € 48,7 miljoen om een aantrekkelijke woon-werkstad te blijven. Deze bovenwijkse voorzieningen worden gerealiseerd in Stadsdeel Zuid en op Stadsniveau. De gemeenteraad van Amstelveen zal hiertoe op 17 november 2021 de Nota Bovenwijkse voorzieningen Amstelveen ter vaststelling aangeboden krijgen. De bijdrage voor woningen per m^2 bruto vloeroppervlakte (bvo) is € 8,25.

Dit betekent dat, op basis van het woningbouwprogramma dat wordt voorzien in het Exploitatieplangebied en de Nota Bovenwijkse voorzieningen Amstelveen, aan het Exploitatieplangebied een bijdrage van in totaal € 186.087,- is toegerekend.

Beheer openbaar gebied (categorie 1)
De totale kosten geraamd voor het beheer van het openbaar gebied in verband met gefaseerde bouw bedragen € 42.934,-.

Planschade (categorie 1)
In de Exploitatieopzet is rekening gehouden met vergoedingen voor tegemoetkomingen in planschade. De gemeente Amstelveen raamt hiervoor een bedrag van € 661.800,-.

[3] Structuurvisie Amstelveen Zuid, 15 december 2010, pagina 13

5.6 Opbrengsten

Op grond van artikel 6.2.7 Bro worden tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde Wro, gerekend de ramingen van de volgende opbrengsten:

- van uitgifte van de gronden in het Exploitatieplangebied;
- van bijdrage en subsidies van derden;
- die worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

De opbrengsten in het Exploitatieplan bestaan uit de opbrengsten uit voorziene uitgifte van bouwrijpe grond. De gehanteerde grondprijzen zijn, conform het rapport 'Overzicht grondwaarden en programma vastgoedtypen' opgesteld door Fakton in opdracht van de gemeente Amstelveen. Dit rapport is opgenomen in bijlage 5 van dit Exploitatieplan.

Tabel 7 geeft de geraamde opbrengsten van het Exploitatieplangebied weer. Alle bedragen zijn exclusief btw.

Tabel 7. Geraamde opbrengsten Exploitatieplangebied

Opbrengst	Hoeveelheid	Prijs	Totaal
Vrije sector rijwoning klein	3.841 m^2	€ 1.895,-	€ 7.278.620,-
Middeldure koop appartementen	2.833 m^2	€ 1.937,-	€ 5.486.916,-
Vrije sector appartementen	1.821 m^2	€ 2.748,-	€ 5.002.701,-
Vrije sector 2^1 kap middel	3.249 m^2	€ 1.211,-	€ 3.934.057,-
Vrije sector 2^1 kap groot	3.457 m^2	€ 1.184,-	€ 4.091.641,-
Vrije sector vrijstaand groot	4.951 m^2	€ 903,-	€ 4.472.013,-
Eilandwoningen	7.438 m^2	€ 904,-	€ 6.722.614,-
Geschakeld	6.482 m^2	€ 824,-	€ 5.339.610,-
TOTAAL	**34.072 m^2**		**€ 42.328.172,-**

5.7 Gerealiseerde kosten en opbrengsten

De in hoofdstuk 5.5 en 5.6 opgenomen begroting van kosten en opbrengsten is voor een groot deel gebaseerd op ramingen.

In de huidige situatie zijn werkzaamheden uitgevoerd, denk aan kosten voor (milieu)onderzoeken en plankosten. Op dit moment zijn nog geen opbrengsten uit gronduitgifte of anderszins in het kader van dit Exploitatieplan gerealiseerd. Een overzicht van de gerealiseerde kosten en opbrengsten, per 1-1-2022, zijn op grond van artikel 6.2.8 Bro is in de onderstaande tabel 8 weergegeven.

Tabel 8. Gerealiseerde Kosten en Opbrengsten

Kosten **Omschrijving**	**Begroot**	**Gerealiseerd** **per 1-1-2022**	**%**
Inbrengwaarde gronden	€ 27.094.962,-	€ ,-	
Sloop	€ 21.366,-	€ ,-	
Milieu/saneren	€ 331.308,-	€ ,-	
Hoofdinfra, bouw- en woonrijp maken	€ 4.318.612,-	€ ,-	
Plankosten	€ 1.014.482,-	€ 246.346,-	24,28%
Bovenwijks	€ 948.572,-	€ ,-	
Beheer openbaar gebied	€ 42.934,-	€ ,-	
Planschade	€ 661.800,-	€ ,-	
Kostenstijging	€ 227.829,-	€,-	
Rente	€ 1.112.192,-	€ 5.672 ,-	0,51%
Totaal	**€ 35.774.058,-**	**€ 252.018,-**	**0,73%**

Opbrengsten **Omschrijving**	**Begroot**	**Gerealiseerd** **per 1-1-2022**	**%**
Vrije sector rijwoning klein	€ 7.278.620	€ ,-	
Middeldure koop appartementen	€ 5.486.916	€ ,-	
Vrije sector appartementen	€ 5.002.701	€ ,-	
Vrije sector 2^1 kap middel	€ 3.934.057	€ ,-	
Vrije sector 2^1 kap groot	€ 4.091.641	€ ,-	
Vrije sector vrijstaand groot	€ 4.472.013	€ ,-	
Eilandwoningen	€ 6.722.614	€ ,-	
Geschakeld	€ 5.339.610	€ ,-	
Opbrengstenstijging	€ 1.542.182	€ ,-	
Totaal	**€ 43.870.354,-**	**€ ,-**	**0,00%**

5.8 Exploitatieopzet

5.8.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de Exploitatiebijdrage worden de kosten omgeslagen over het programma. Conform de in de Wro voorgeschreven methode wordt het programma / uitgiftecategorieën omgezet in gewogen eenheden op basis van de grondprijzen zoals opgenomen in hoofdstuk 5.6 van deel B van dit Exploitatieplan. In dit Exploitatieplan is er sprake van meerdere categorieën Uitgeefbaar terrein. Dit betekent dat er sprake is van meerdere uitgiftecategorieën met meerdere wegingen.

In onderhavig geval is het totaal aantal basiseenheden = 34.072. Het aantal gewogen eenheden = 51.383. Onderstaand worden de verschillende uitgiftecategorieën met bijbehorende basiseenheden en gewogen eenheden weergegeven. Dit is te zien in tabel 9.

Tabel 9. Gewogen basiseenheden Exploitatieplangebied

Uitgiftecategorie	Basiseenheden	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden
Vrije sector rijwoning klein	3.841	2,30	8.836
Middeldure koop appartementen	2.833	2,35	6.661
Vrije sector appartementen	1.821	3,34	6.073
Vrije sector 2^1 kap middel	3.249	1,47	4.776
Vrije sector 2^1 kap groot	3.457	1,44	4.967
Vrije sector vrijstaand groot	4.951	1,10	5.429
Eilandwoningen	7.438	1,10	8.161
Geschakeld	6.482	1,00	6.482
Totaal:	**34.072**		**51.383**

5.8.2 Exploitatiebijdrage

Ingevolge de Wro mogen er niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnenkomen (artikel 6.16 Wro). Als de totale kosten (netto contante waarde), minus eventuele bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde opbrengsten (netto contante waarde), dan kunnen kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de grondopbrengsten. Dit is de zogenaamde macro-aftopping.

In het Exploitatieplangebied overstijgen de geraamde opbrengsten de geraamde kosten, op contante waarde. Derhalve is er geen sprake van macro-aftopping en zijn alle kosten te verhalen.

De te verhalen kosten worden gedeeld door het totaal van het aantal contant gewogen basiseenheden (artikel 6.18 lid 5 Wro), om de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid te bepalen. Het resultaat is te zien in de onderstaande tabel.

Tabel 10. Bijdrage per gewogen eenheid

CW kosten	**€ 34.390.679,21**				
CW opbrengsten	**€ 41.887.665,93**				
Uitgiftecategorie	**Basiseenheid**	**CW van uitgifteprijs per basiseenheid**	**Gewichtsfactor**	**Totaal basiseenheden**	**Gewogen eenheden**
VS rij klein	m2	€ 1.895	2,30	3.841	8.836
Middeldure koop appartement	m2	€ 1.937	2,35	2.833	6.661
VS appartement	m2	€ 2.748	3,34	1.821	6.073
VS 2^1 kap middel	m2	€ 1.211	1,47	3.249	4.776
VS 2^1 kap groot	m2	€ 1.184	1,44	3.457	4.967
VS vrijstaand groot	m2	€ 903	1,10	4.951	5.429
Eilandwoningen	m2	€ 904	1,10	7.438	8.161
Geschakeld	m2	€ 824	1,00	6.482	6.482
Totaal				**34.072**	**51.383**
Te verhalen bedrag (CW)	**€ 34.390.679,21**				
Bijdrage per gewogen eenheid	**€ 669,30**				

5.8.3 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning

De Exploitatiebijdrage wordt, conform artikel 6.19 Wro, bepaald door het bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met de gewogen eenheden in de aanvraag omgevingsvergunning. De Exploitatiebijdrage is verschuldigd bij verlening van de Omgevingsvergunning.

De inbrengwaarde van de gronden en eventueel kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt en in de Exploitatieopzet zijn opgenomen, worden op de bruto Exploitatiebijdrage in mindering gebracht.

In bijlage 8 is de bruto Exploitatiebijdragen voor het Exploitatieplangebied per grondeigenaar weergegeven, zoals deze voortkomen uit de Exploitatieopzet en de bepalingen vanuit artikel 6.18 en 6.19 Wro.

De netto / verschuldigde Exploitatiebijdrage zal op basis van de aangevraagde Omgevingsvergunning, het dan vigerende Exploitatieplan of een tussen de gemeente en grondeigenaar gesloten posterieure overeenkomst worden bepaald.

6 Herziening en afrekening

6.1 Jaarlijkse herziening

Nadat het Exploitatieplan onherroepelijk is geworden, wordt dit ten minste eenmaal per jaar herzien door de gemeente (artikel 6.15 Wro), totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken, die voorzien zijn in het Exploitatieplan, zijn gerealiseerd. Tegen een herziening kan alleen bezwaar en beroep worden ingesteld als het een herziening betreft van structurele onderdelen.

Een structurele herziening betreft een wijziging anders dan de volgende gevallen:

a. Uitwerking en detaillering van ramingen van kosten en opbrengsten.
b. Aanpassing ramingen met inachtneming van de in het Exploitatieplan aangegeven methoden van indexering.
c. Vervanging van ramingen gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten.
d. Andere niet-structurele onderdelen.

Ad a.
Naarmate het planproces vordert, worden de ontwerpen steeds gedetailleerder. Het is dan bijvoorbeeld bekend welk soort straatsteen er wordt gebruikt en welke speeltoestellen worden geplaatst. De bedragen in de ramingen worden dan aangepast.

Ad b.
De kosten worden nu geraamd, maar pas in de toekomst gemaakt. Door marktontwikkelingen en prijsveranderingen veranderen deze kosten. Het is echter niet precies te voorspellen hoe de prijsontwikkeling in de komende jaren is.

Wanneer het Exploitatieplan wordt herzien, wordt op basis van de markt- en prijsontwikkelingen bepaald of de gehanteerde parameters nog overeenkomen met de dan geldende marktomstandigheden.

Ad c.
Tijdens de looptijd van het project worden daadwerkelijk kosten gemaakt. Ieder jaar wordt de exploitatieopzet bijgewerkt door ramingen te vervangen door boekwaardes (gerealiseerde kosten en opbrengsten).

Ad d.
Naast de voorgaande drie onderdelen kunnen er in het Exploitatieplan ook andere niet-structurele onderdelen worden gewijzigd. Daarbij kan worden gedacht aan het toevoegen van toelichtingen, verbeteren van teksten en dergelijke.

6.2 Eindafrekening

Aan het einde van de looptijd van de Exploitatieopzet vindt een eindafrekening van het Exploitatieplan plaats.

Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, die voorzien zijn in het Exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het Exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro).
Daarbij worden de betaalde Exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Artikel 6.20 lid 3 Wro 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).

Indien ten minste negentig procent van de in het Exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, wordt op verzoek van degene die ten tijde van betaling van een Exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, houder was van de desbetreffende Omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger, met betrekking tot de desbetreffende Exploitatiebijdrage een afrekening opgesteld en gevolg gegeven aan het derde lid van artikel 6.20 Wro.

7 Rechtsbescherming Exploitatieplan

Op de voorbereiding van een exploitatieplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van toepassing. Dit betekent dat het exploitatieplan zes weken ter inzage moet liggen en dat belanghebbenden gedurende deze periode van zes weken hun zienswijze bij de gemeente kunnen indienen.

De terinzagelegging moet vooraf worden aangekondigd in één of meerdere dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze. Daarnaast dient aan de eigenaren en rechthebbenden van gronden in het Exploitatieplangebied schriftelijk mede te worden gedeeld dat een exploitatieplan in voorbereiding is.

Het ontwerpexploitatieplan De Scheg Oost heeft ter inzage gelegen. Een aantal zienswijzen zijn ingediend en door de gemeente beantwoord. Met de vaststelling van dit Exploitatieplan wordt ook de Nota van beantwoording zienswijzen exploitatieplan vastgesteld.

Tegen een vastgesteld exploitatieplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Het beroep tegen een exploitatieplan is hierbij gekoppeld aan het beroep tegen het bijbehorende ruimtelijke besluit. Voor het instellen en behandelen van beroep worden het besluit tot vaststellen van het ruimtelijke besluit en het besluit tot vaststellen van het exploitatieplan als één besluit gezien (op basis van artikel 8.3, lid 3, Wro). Bij een koppeling bestemmingsplan-exploitatieplan en wijzigingsplan-exploitatieplan staat er rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

C REGELS

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

Aanbestedingsprotocol: het document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund.

Bestekken: de vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omvattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming van deze objecten moet worden voldaan, dienende ter verkrijging van prijsopgaven van inschrijvers en ter contractuele vastlegging tussen opdrachtgever en aannemer/leverancier, welke vastlegging gebaseerd is op de systematiek van de RAW.

Bestemmingsplan: het bestemmingsplan ‘De Scheg Oost’, vervat in de toelichting, verbeelding en regels.

Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwplan: een aangewezen bouwplan als gedefinieerd in artikel 6.2.1 Bro.

Bouwrijp maken: slopen, bodemsanering, aanleg van bouwwegen, aanleg van groen en water, de aanleg van riolering, aansluitingen en andere gebruikelijke werkzaamheden van het Exploitatieplangebied.

Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Eigenaar: de rechthebbende van, inclusief zakelijk rechthebbenden op, een eigendom van een binnen de Exploitatieplangrens gelegen onroerende zaak.

Exploitant: degene die gronden binnen het Exploitatieplangebied in exploitatie brengt, door daar werken en werkzaamheden te verrichten, of voornemens is daar werken en werkzaamheden te verrichten.

Exploitatiebijdrage: de door een particuliere eigenaar op grond van een posterieure overeenkomst, dan wel via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie.

Exploitatieopzet: De exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wro en als bedoeld in deel B van dit Exploitatieplan.

Exploitatieplan: het exploitatieplan ‘De Scheg Oost’ als bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.13 Wro.

Exploitatieplangebied: als zodanig aangewezen gebied van dit Exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vervat in de kaart die is opgenomen als bijlage 3 van dit Exploitatieplan.

Exploitatieplangrens: de afbakening van het Exploitatieplangebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande en vigerende bestemmingen, vervat in de kaart die is opgenomen als bijlage 3 van dit Exploitatieplan.

Gunning: de aanvaarding van een aanbieding als bedoeld in artikel 6:217 Burgerlijk Wetboek

Inrichtingsplan: een plan dat een uitwerking bevat van de eisen ter zake van omvang, kwaliteit en de uitvoering voor de inrichting van (delen van) de Exploitatieplangebieden.

Nutsvoorzieningen: In het Exploitatieplangebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen.

Omgevingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wabo eerste lid onder a.

Openbaar gebied: het gedeelte van het Exploitatieplangebied, waarop infrastructurele werken, voorzieningen van openbaar nut, groen en watervoorzieningen worden aangelegd.

Plan van aanpak: een document waarin staat beschreven op welke wijze de Werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.

Uitgeefbaar terrein: de gronden waarop één of meer aangewezen bouwplannen mogelijk zijn.

Verbeelding: kaart met de bijbehorende verklaring waarop, als onderdeel van het bestemmingsplan, de bestemmingen van de in het bestemmingsplan begrepen gronden zijn aangeven.

Voltooiingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de Werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd.

Werk: een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

Werken en werkzaamheden: Werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van Bouwrijp maken van het Exploitatieplangebied, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van het Openbaar gebied in het Exploitatieplangebied.

Woonrijp maken: In en ten behoeve van het Exploitatieplangebied zijn de volgende werken en Werkzaamheden voor het (her)inrichten van de openbare ruimte voorzien:

- Het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen;
- Het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- Het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrastering in de openbare ruimte;
- Het aanleggen van groenvoorzieningen;
- Het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen.

Artikel 2. Eisen aan werken en werkzaamheden

Exploitant die de Werken en werkzaamheden zal uitvoeren dient zich bij de uitvoering van Werken en werkzaamheden, zoals bepaald in Artikel 1, te houden aan de door de gemeente Amstelveen gestelde eisen zoals vastgelegd in:

- Stedenbouwkundige verkaveling (bijlage 2)
- Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) – gemeente Amstelveen (bijlage 9)
- Beeldkwaliteitsplan De Scheg Oost (bijlage 10)

Hierbij maken de stedenbouwkundige verkaveling, de LIOR en het beeldkwaliteitsplan De Scheg Oost onderdeel uit van het Exploitatieplan voor zover deze zien op het Bouwrijp maken van het Uitgeefbaar terrein en Openbaar gebied alsook op de inrichting van het Openbaar gebied in het Exploitatieplangebied.

Artikel 3. Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden

3.1 Goedkeuring Plan van aanpak en Voltooiingsverslag

1 Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van Werken en werkzaamheden worden door Exploitant de volgende gegevens ter goedkeuring aan de gemeente Amstelveen voorgelegd:
   a. Een aanduiding van de voorgenomen Werken en werkzaamheden.
   b. Een bodemonderzoek waaruit blijkt of de gronden al dan niet geschikt zijn voor wonen.
   c. Een Plan van aanpak waarin het proces van Bouwrijp maken van het Exploitatieplan-gebied, de aanleg Nutsvoorzieningen en de inrichting van het Openbaar gebied tot en met de overdracht van het Openbaar gebied aan de gemeente Amstelveen is beschreven.

2 De gemeente Amstelveen maakt binnen zes weken na het indienen van de in lid 1, onder a, b en c, bedoelde gegevens haar beslissing schriftelijk bekend aan de Exploitant. De gemeente Amstelveen kan deze termijn met eenmaal vier weken verlengen.

3 Zodra de Werken en werkzaamheden, waarop de in lid 1 bedoelde Werken en werkzaamheden betrekking hebben, zijn voltooid wordt door de Exploitant een Voltooiingsverslag ter goedkeuring aan de gemeente Amstelveen voorgelegd.

4 Exploitant vraagt aan de gemeente Amstelveen schriftelijke goedkeuring voor het Voltooiingsverslag. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.

5 De gemeente Amstelveen onthoudt zich van goedkeuring van het Voltooiingsverslag, indien daarin naar haar oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen Werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met hetgeen is vermeld in Artikel 2 van deze regels.

6 De leden 1 tot en met 5 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Amstelveen zelf als Exploitant optreedt.

3.2 Goedkeuring Bestekken

1 Uiterlijk 8 weken vóór de aanvang van de Werken en werkzaamheden en Bouwwerken die zijn voorzien in het Bestemmingsplan en het Exploitatieplan en die zijn voorzien binnen het Exploitatieplangebied, dient de Exploitant aan de gemeente Amstelveen een Inrichtingsplan conform de eisen, zoals opgenomen in Artikel 2 van de regels van dit Exploitatieplan, en de Bestekken, zoals bedoeld in Artikel 1 (Begripsbepalingen), voor het gebied waar de Werken en werkzaamheden en Bouwwerken zijn voorzien, ter goedkeuring voor te leggen.

2 Uiterlijk 6 weken na ontvangst van het Inrichtingsplan en de Bestekken, maakt de gemeente Amstelveen haar beslissing schriftelijk bekend aan de indiener van genoemd Inrichtingsplan c.q. Bestekken.

3 De gemeente Amstelveen onthoudt haar goedkeuring indien het Inrichtingsplan en de Bestekken niet voldoen aan het voorgenomen grondgebruik zoals aangegeven op verbeelding bij het Bestemmingsplan 'De Scheg Oost' en het bepaalde in het Exploitatieplan.

4 De leden 1 tot en met 3 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Amstelveen zelf als Exploitant optreedt.

Artikel 4. Regels met betrekking tot aanbesteding werken en werkzaamheden

1 Op de aanbesteding van de in dit Exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende regels van toepassing:

a. Het is verplicht de diensten, werken en werkzaamheden namens de gemeente openbaar aan te besteden volgens de richtlijnen 2014/24/EU van het Europees Parlement en de raad van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten en tot intrekking van Richtlijn 2004/18/EG, zoals gepubliceerd in PbEU 2014, L 94/65 d.d. 28 maart 2014.

b. Wat betreft opdrachten met een opdrachtsom onder het betreffende drempelbedrag uit de voornoemde richtlijnen (onder a.), dient voorts het gemeentelijk aanbestedingsbeleid te worden gevolgd: "De Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeenten Amstelveen en Aalsmeer", d.d. 7 november 2017, opgenomen in bijlage 11.

2 Voorafgaand aan de uitvoering van Werken en werkzaamheden wordt door Exploitant een Aanbestedingsprotocol ter goedkeuring aan de gemeente Amstelveen voorgelegd.

3 De gemeente Amstelveen beslist binnen vier weken na ontvangst van het Aanbestedingsprotocol over de goedkeuring ervan. De gemeente Amstelveen kan deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwacht dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.

4 Na goedkeuring van het Aanbestedingsprotocol en uiterlijk vier weken voorafgaand aan de uitvoering van Werken en werkzaamheden wordt een Aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot Gunning door Exploitant ter goedkeuring aan de gemeente Amstelveen voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1;

5 De gemeente Amstelveen beslist binnen vier weken na het indienen van het Aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot Gunning, als bedoeld in lid 4.

6 Het is verboden te starten met de uitvoering van Werken en werkzaamheden, voordat de gemeente Amstelveen het in lid 5 bedoelde Aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot Gunning heeft goedgekeurd.

Artikel 5. Regels met betrekking tot inspecties en oplevering openbaar gebied

1 In verband met de oplevering en overdracht van de eigendom en het beheer van het Openbaar gebied aan de gemeente Amstelveen en van de overdracht van de Nutsvoorzieningen vinden tussentijdse inspecties, en direct voorafgaande aan deze overdracht een eindinspectie, plaats waarbij de gemeente Amstelveen rekening houdt met de in Artikel 2 gestelde eisen en het Inrichtingsplan en Bestekken.

2 In verband met de eindinspecties dienen vooraf kwaliteitsverklaringen dan wel kwaliteitscertificaten van de toegepaste materialen en plannen met betrekking tot revisie en inspectie van de aangelegde riolering ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente Amstelveen.

3 Na goedkeuring van het Openbaar gebied en de Nutsvoorzieningen, als bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel, wordt het Werk als opgeleverd beschouwd.

Artikel 6. Regels met betrekking tot koppelingen

1 Bouwrijp maken en Omgevingsvergunning
Een Omgevingsvergunning mag niet worden verleend voordat:

a. het Bouwrijp maken van het Uitgeefbaar terrein, waarop de aanvraag Omgevingsvergunning betrekking heeft, is voltooid.

b. het Bouwrijp maken van het Openbaar gebied ten behoeve van het Uitgeefbaar terrein waarop de aanvraag Omgevingsvergunning betrekking heeft, is voltooid.

c. de vereiste waterberging ten behoeve van het Uitgeefbaar terrein waarop de aanvraag Omgevingsvergunning betrekking heeft, is voltooid.

d. het Uitgeefbaar terrein, waarop het Bouwwerk is voorzien, rechtstreeks ontsloten is via een bouwweg, die voldoet aan de in Artikel 2 en Artikel 3 opgenomen eisen en regels voor Werken en werkzaamheden.

Artikel 7. Verbodsbepalingen

1 Het is verboden Werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de eisen genoemd in Artikel 2 en Artikel 3 van deze regels.

2 Het is verboden Werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de regels genoemd in Artikel 3 en Artikel 4 van deze regels.

3 Het is verboden een Omgevingsvergunning te verlenen zoals genoemd in Artikel 6 van deze regels.

4 De gemeente Amstelveen kan ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en 2 van dit artikel indien de uitvoering van de Werken en werkzaamheden geen (onevenredige) afbreuk doen aan de realisatie van het plan.

5 De gemeente Amstelveen kan ontheffing verlenen van de regels en verbodsbepalingen in dit Exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het Exploitatieplan.

Artikel 8. Strafbepaling

Het handelen in strijd met de verbodsbepalingen van Artikel 7 is een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

Artikel 9. Slotbepaling

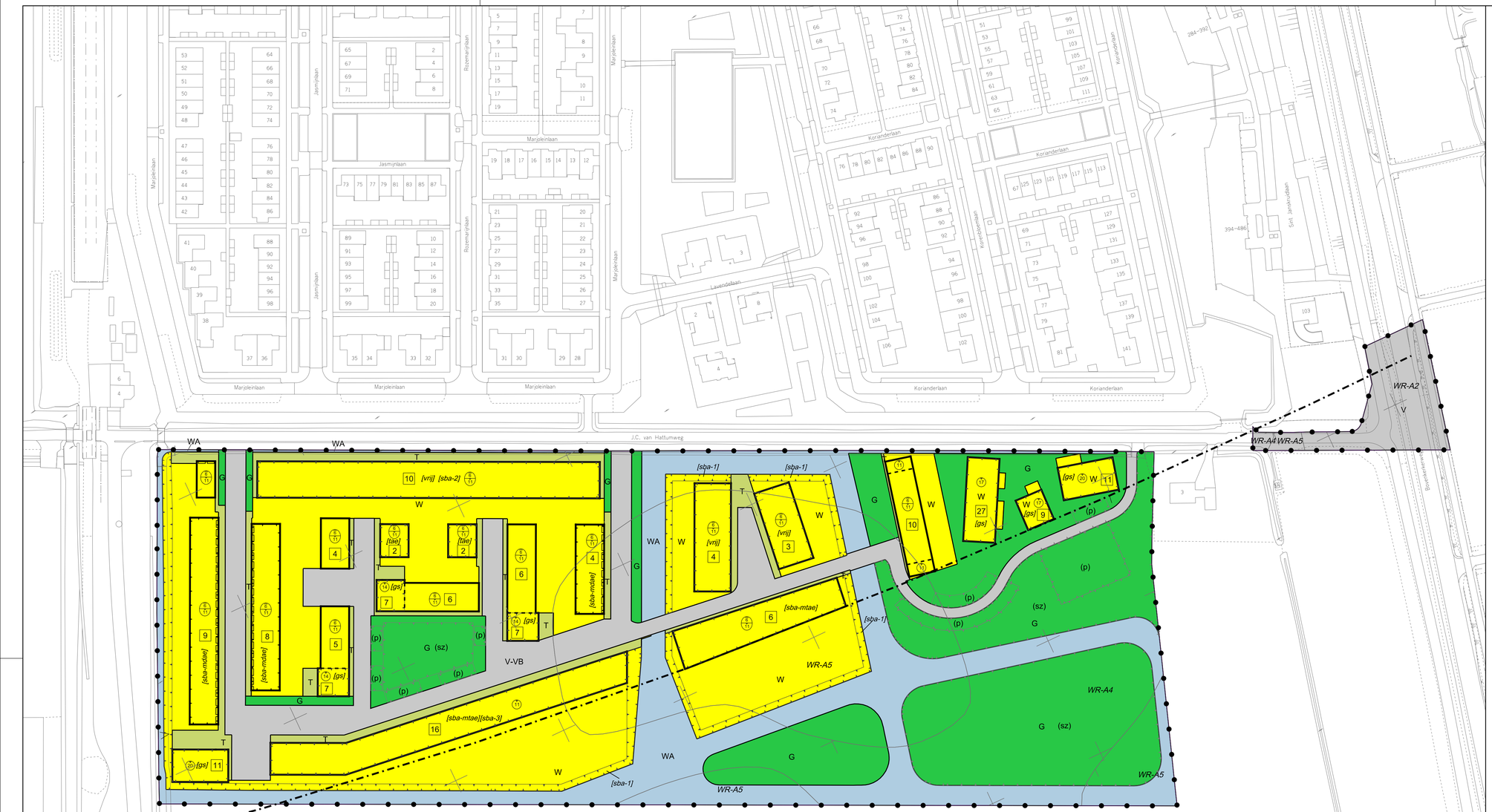
Deze regels kunnen worden aangehaald als ***'Regels exploitatieplan De Scheg Oost'***

Dit Exploitatieplan wordt geciteerd als: "Exploitatieplan De Scheg Oost".

Bijlagen

1. Kaart Verbeelding bestemmingsplan
2. Kaart Verbeelding exploitatieplangebied
3. Kaart Bestemmings- en exploitatieplangebied
4. Kaart Eigenaren
5. Taxatie Inbrengwaarde en uitgifteprijzen De Scheg Oost
6. Kostenraming bouw- en woonrijp maken Exploitatieplangebied
7. Ministeriele regeling plankosten Exploitatieplan
8. Exploitatieopzet en exploitatiebijdragen
9. Leidraad inrichting openbare ruimte
10. Beeldkwaliteitsplan De Scheg Oost
11. Inkoop- en aanbestedingsbeleid Amstelveen en Aalsmeer 2017

BIJLAGE 1



LEGENDA

Plangebied

- Plangebiedgrens

Bestemmingen

- G — Groen
- T — Tuin
- V — Verkeer
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- WA — Water
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-A2 — Waarde - Archeologie 2
- WR-A4 — Waarde - Archeologie 4
- WR-A5 — Waarde - Archeologie 5

Gebiedsaanduidingen

- luchtvaartverkeerzone - lib art 222 toetshoogtes
- luchtvaartverkeerzone - lib art 222A toetshoogtes radar
- luchtvaartverkeerzone - lib art 223

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [gs] — gestapeld
- [sba-1/3] — specifieke bouwaanduiding - 1, 2 en 3
- [sba-mdae] — specifieke bouwaanduiding - maximaal drie aaneen
- [sba-mtae] — specifieke bouwaanduiding - maximaal twee aaneen
- [tae] — twee aaneen
- [vrij] — vrijstaand

Functie aanduiding

- (p) — parkeerterrein
- (sz) — speelvoorziening

Figuur

- gevellijn

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- maximum bouwhoogte (m)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- 8

VASTGESTELD DOOR DE RAAD
VAN DE GEMEENTE AMSTELVEEN OP -- -- 2022
DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

Gemeente Amstelveen

Stedelijke Ontwikkeling
Bestemmingsplannen
Laan Nieuwer-Amstel 1, 1182 JR Amstelveen, Postbus 4, 1180 BA Amstelveen, T (020) 540 49 11, F (020) 540 4559

BESTEMMINGSPLAN
DE SCHEG OOST

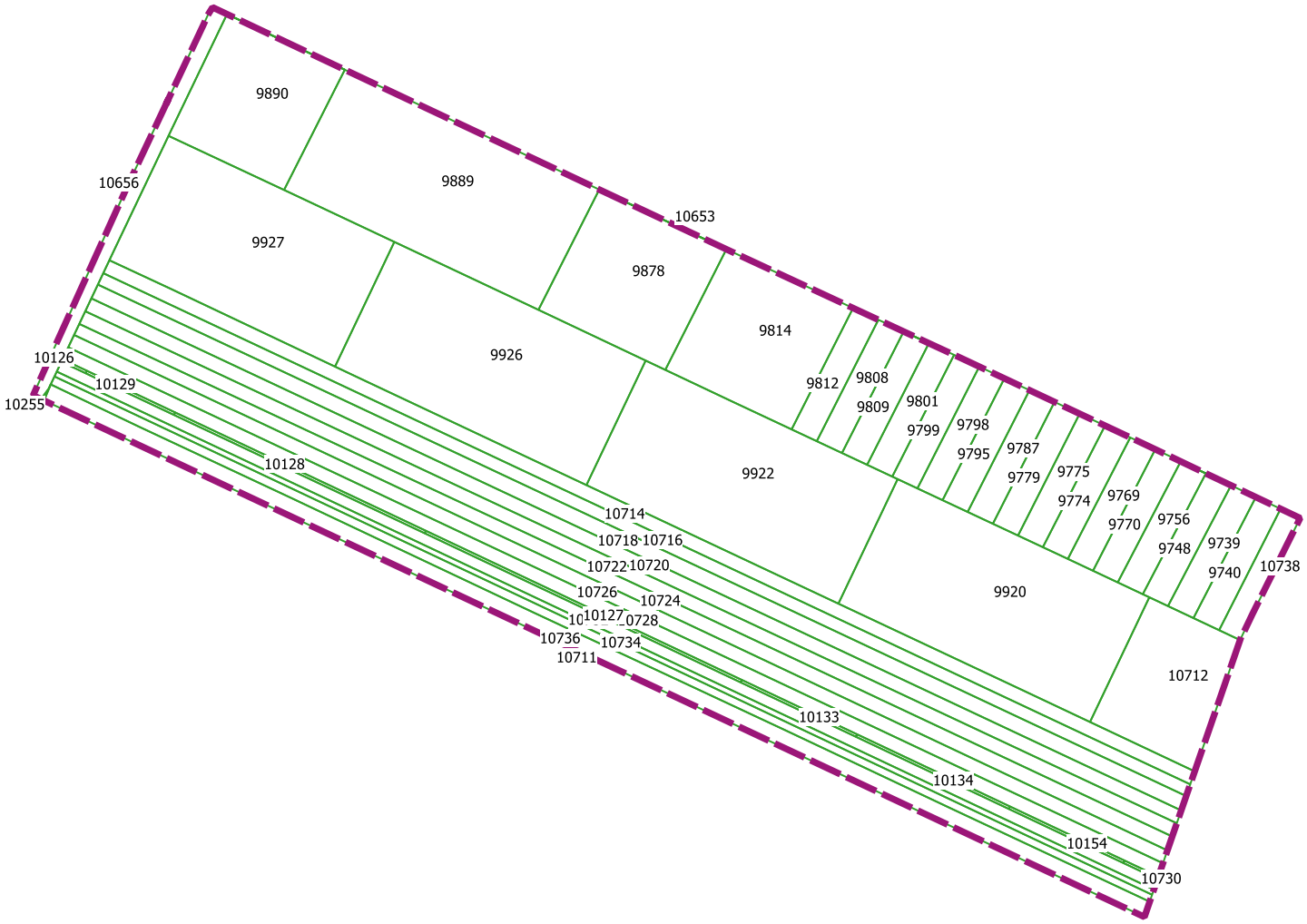
datum : 23 02 2021	gewijzigd : 01 06 2021 12 10 2021	formaat A1	schaal : 1 : 1000
operator : S. Kho			plcfg : imro-2012 V8i.tbl
gecontr. :		tek.nr.	BP. 21. 3
plan IDN : NL.IMRO.0362.21C-OW01			

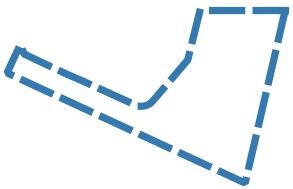
BIJLAGE 2



BIJLAGE 3

Gemeente Amstelveen

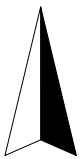




Bestemmingsplangebied

Bestemmings en Exploitatieplangebied

kadastrale grenzen



BIJLAGE 4

Gemeente Amstelveen



BIJLAGE 5

FAKTON VALUATION

Gemeente Amstelveen
T.a.v. de heer R. Bouten
Laan Nieuwer-Amstel 1
1182 JR AMSTELVEEN

Fakton Valuation B.V.
World Trade Center
22ste etage
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam

Postbus 30188
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000

info@fakton.com
www.fakton.com



TAXATIERAPPORT - DE SCHEG OOST, AMSTELVEEN

Inbrengwaarden eigendommen afgeleid van gebruikswaarde en complexwaarde

REGISTER TAXATEUR

NVM BUSINESS

RICS

Kenmerk 107359/R1/2.0

Datum opdracht: Rotterdam, 1/9/2021
Datum publicatie: Rotterdam, 16/3/2022

Taxateurs: de heer G.M. Thomassen MSc MRICS RT, RICS Registered Valuer onder nummer 6739098 en ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer RT727607474.

De heer L. van der Wal MSc RT ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder registratienummer RT145883211 in de kamers Bedrijfsmatig Vastgoed.

Consultant(s): W.A. Pullens MSc en G.J. Troost MSc

Kwalificaties taxateur

- De taxateur is professioneel en gekwalificeerd, zoals benoemd in PS2 van de RICS Wereldwijde taxatiestandaarden 2020. Tevens beschikt taxateur over voldoende actuele, lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Deze taxatie is onafhankelijk en objectief uitgevoerd.
- De taxateur treedt op als extern taxateur.
- Fakton Valuation verklaart geen andere belangen te hebben dan de objectieve waardering van dit object en verklaart niet te hebben gehandeld op een wijze die belangenverstrengeling teweeg kon brengen.
- Taxateur heeft geen ander financieel belang bij het getaxeerde dan de vergoeding die zij ontvangt voor het uitbrengen van deze waardering, zoals blijkt uit de inhoud van de opdrachtbrief (zie bijlage).
- Taxateur conformeert zich aan de jaarlijkse certificerings- en permanente educatievereisten van het NRVT en de RICS.

Voorwaarden

- Algemene Voorwaarden Fakton Consultancy B.V. juni 2021 (zie bijlage).
- International Valuation Standards 2020, uitgegeven door IVSC en gehanteerd in RICS Valuation Global Standards (Red Book)
- van 31 januari 2020.
- RICS Rules of Conduct versie 2 maart 2020.
- NRVT-taxatiereglementen en praktijkhandreikingen 2020.

Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie

- Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in het rapport genoemde opdrachtgever en het beschreven doel.
- Wij verstrekken het taxatierapport, zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever, niet aan derden.
- Fakton Valuation neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor het gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van Fakton Valuation.
- Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd en ook het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken, voordat het wordt verspreid.
- Bijlagen van een taxatierapport maken een onverbrekelijk deel uit van het taxatierapport.

INHOUD

1. Inleiding 5
1.1. Aanleiding: de gemeente Amstelveen faciliteert bestemmingsplanwijziging voor gebiedsontwikkeling De Scheg en wil kostenverhaal verzekeren 5
1.2. Vraagstelling: bepaal de inbrengwaarde van de objecten binnen De Scheg Oost 5
1.3. Waarderingsgrondslag: werkelijke waarde cf. artikel 40b/40f Onteigeningswet 5
1.3.1. Bijzondere uitgangspunten: diverse 6
1.3.2. Bijzondere uitgangspunten na opdrachtverstrekking niet gewijzigd 7
1.4. Leeswijzer 7
2. Aanpak 7
2.1. Werkwijze 7
2.2. Taxatiedatum: 10/1/2022 8
2.3. Taxatiemethodiek 8
2.3.1. Waardering object bij herontwikkeling: residuele (grond)waarde methode 9
2.3.2. Waardering object bij herontwikkeling: complexwaarde methode 9
2.3.3. Waarde object bij herontwikkeling en voortgezet gebruik: vergelijkingsmethode 9
3. Inbrengwaarde: € 27.100.000,- exclusief BTW 10
3.1. De waarde is gewijzigd ten opzichte van de conceptrapportages 11
3.2. Strength, weaknesses, opportunities and threats 11
4. Object- en omgevingskenmerken 12
4.1. Object: 7 hectare agrarische grond met ontwikkelpotentie 12
4.1.1. Kenmerken object in de huidige staat: agrarische gronden met functie akkerbouw. 12
4.1.2. Kans op bodemverontreiniging is klein 13
4.1.3. Het object heeft geen monumentale status en is geen beschermd stadsgezicht 16
4.1.4. Het object heeft geen archeologische waarde 16
4.1.5. Beperkte hoogteverschillen binnen object 16
4.1.6. Geluidsbelasting vanuit luchthaven Schiphol: maatregelen nodig 17
4.1.7. Vigerend bestemmingsplan: 'Agrarisch-1' en 'Verkeer – Openbaar Vervoer', voorontwerp bestemmingsplan: 'Wonen' 17
4.1.8. Twee grondeigenaren: VORM en Gemeente Amstelveen 21
4.1.9. Geen waarde beïnvloedende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen 22
4.1.10. Geen Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing 22
4.2. Omgeving: aan de rand van de stad goed bereikbaar met de auto 23
4.2.1. Het object ligt in een glastuinbouw gebied, grenzend aan een woonwijk 23
4.2.2. Afstand tot snelweg zes km, openbaar vervoer op vijf tot tien minuten loopafstand 23
4.2.3. Meerdere voorzieningen in de omgeving 24
4.3. Beoogd eindbeeld: groene woonwijk met 172 Woningen 24
4.3.1. Beeldkwaliteit: Divers woningbouwprogramma met hoogwaardige uitstraling 25
4.3.2. Vastgoedprogramma: 96 eengezinswoningen, 76 meergezinswoningen 25
4.3.3. Ruimtelijke kaders: circa 7 hectare waarvan 50% uitgeefbaar 26
4.3.4. Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk voor gebiedsontwikkeling De Scheg Oost 26

5. Gebruikswaarde: € 610.000,- kosten koper 27

6. Complexwaarde De Scheg Oost: € 27.100.000,- exclusief BTW 28

6.1. Gebiedsontwikkeling De Scheg vormt één complex: waarde De Scheg Oost afgeleide van complexwaarde geheel 28

6.2. Complexwaarde De Scheg totaal: € 232 miljoen exclusief BTW 29

6.2.1. Ruimtelijk kader gebied De Scheg: circa 58,8 hectare 30

6.2.2. Programma gebied De Scheg: 1.345 woningen en één school 30

6.3. Grondopbrengsten woonprogramma residueel bepaald: € 363,4 miljoen exclusief BTW 32

6.4. Opbrengstpotentie woonprogramma: € 907 miljoen VON/€ 750,1 miljoen exclusief BTW 33

6.4.1. Opbrengstpotentie koop rijwoningen € 4.350,- tot € 4.650,- per m² GBO 34

6.4.2. Opbrengstpotentie twee-onder-een-kap koopwoningen: € 4.800,- tot € 5.100,- per m² GBO 38

6.4.3. Opbrengstpotentie van de vrijstaande koopwoningen: € 5.525,- tot € 6.250,- per m² GBO 40

6.4.4. Opbrengstpotentie MGW-koopwoningen € 5.500,- per m² GBO. 43

6.4.5. Opbrengstpotentie middeldure MGW-koopwoningen: € 5.395,- per m² GBO 45

6.4.6. Huurwaarde middeldure en vrije sector huurwoningen: € 4.415,- tot € 4.535,- per m² GBO voor rijwoningen en BeBo, € 5.330,- per m² GBO voor appartementen 45

6.5. Stichtingskosten woonprogramma: € 387 miljoen exclusief BTW 50

6.5.1. Totale bouwkosten: € 292 miljoen exclusief BTW 50

6.6. Opslagen BKK, AK, W&R: € 94,8 miljoen exclusief BTW 52

6.7. Grondopbrengst school: € 0,8 miljoen exclusief BTW 53

6.8. Grondexploitatiekosten: € 63,5 miljoen exclusief BTW 53

6.8.1. Sloopkosten: € 1,5 miljoen exclusief BTW 54

6.8.2. Saneringskosten: € 2,85 miljoen exclusief BTW 54

6.8.3. Kosten bouwrijp maken: € 12,5 miljoen exclusief BTW 54

6.8.4. Kosten 123.000 m² verharding: € 10,6 miljoen exclusief BTW 55

6.8.5. Kosten aanpassingen aan de bestaande infrastructuur: € 0,5 miljoen exclusief BTW 56

6.8.6. Kosten bruggen en duikers: € 6,4 miljoen exclusief BTW 56

6.8.7. Kosten voor het aanleggen van groen, water en speelvoorzieningen: € 6,1 miljoen excl. BTW 57

6.8.8. Bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen: € 7,72 miljoen 58

6.9. Planschade kosten: circa. € 660.000,- voor deelgebied De Scheg Oost 60

6.10. Onvoorzien, plan- en VTU-kosten: € 15,2 miljoen exclusief BTW 60

6.11. Correcties voor tijdseffecten: -/- € 68,9 miljoen exclusief BTW 60

6.11.1. De verwachte doorlooptijd is 11 jaar 60

6.11.2. Stijgende bouwkosten en opbrengsten 61

6.11.3. Disconteringsvoet 6,0% 62

6.12. Geen sprake van vereffening, complexwaarde voor alle eigendommen maatgevend 63

6.13. Complexwaarde comparatief bepaald: € 330,- tot € 400,- per m² grond *as is* 63

6.13.1. Transacties binnen het plangebied gecorrigeerd € 360,- tot € 400,- per m² 64

6.13.2. Transacties buiten De Scheg, gecorrigeerd voor kenmerken € 330,- tot € 400,- per m² 64

7. Bronvermelding 66

Documenten ontvangen van opdrachtgever 66

Geraadpleegde documenten 67

1. Inleiding

1.1. Aanleiding: de gemeente Amstelveen faciliteert bestemmingsplanwijziging voor gebiedsontwikkeling De Scheg en wil kostenverhaal verzekeren

Het aantal ontwikkellocaties voor woningbouw in de gemeente Amstelveen wordt beperkt door de vliegroutes van Schiphol. De Scheg is de laatste grootschalige uitbreidingswijk die binnen de huidige beperkingen van de vliegroutes gerealiseerd kan worden in Amstelveen. Het totale plangebied omvat circa 59 hectare bestaande uit drie deelgebieden: De Scheg West, De Scheg Midden en De Scheg Oost. Binnen het plangebied van de Scheg wordt de ontwikkeling van woningen beoogd, bestaande uit een mix van middensegment huurwoningen en koopwoningen. In het gebied wordt ook een school gerealiseerd.

In de loop van de jaren hebben diverse marktpartijen posities verworven in het gebeid. Ook gemeente Amstelveen beschikt over een grondpositie in dit gebied.

Na het vaststellen van de ontwikkelvisie voor de Scheg eind 2015, is in februari 2020 een Ruimtelijk Raamwerk vastgesteld waarin een aantal belangrijke kaders voor de ontwikkeling zijn vastgelegd. Recent startte gemeente Amstelveen de procedure voor een bestemmingplan voor deelgebied De Scheg Oost. Later volgen deelgebieden De Scheg Midden en De Scheg West.

Ook werkt de Gemeente aan een exploitatieplan voor De Scheg Oost en voert gesprekken met de grondeigenaren. Gemeente Amstelveen neemt een faciliterende rol en wil met de verschillende grondeigenaren overeenstemming bereiken over de ontwikkeling van het gebied. Hierbij wordt het risico van de (vastgoed)ontwikkeling zoveel mogelijk bij de markt gelaten en wil de gemeente Amstelveen bij voorkeur door middel van een anterieure overeenkomst met als achtervang het exploitatieplan, haar kostenverhaal verzekeren. Voor het opstellen van exploitatieplan voor De Scheg Oost wenst Gemeente Amstelveen inzicht te krijgen in de inbrengwaardes van de eigendommen binnen de plangrenzen van De Scheg Oost.

1.2. Vraagstelling: bepaal de inbrengwaarde van de objecten binnen De Scheg Oost

In verband met het verzekeren van het kostenverhaal voor gebiedsontwikkeling De Scheg, vraagt u ons de inbrengwaarde van de gronden en opstallen binnen het exploitatiegebied van deelgebied De Scheg Oost te bepalen.

1.3. Waarderingsgrondslag: werkelijke waarde cf. artikel 40b/40f Onteigeningswet

Inbrengwaarde zoals gedefinieerd in **artikel 6.13 lid 1 onder c ten 1e van de Wet ruimtelijk ordening** (Wro):
Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b en 40f van de onteigeningswet.

Omdat de taxatie plaatsvindt in het kader van een inbrengwaarde van een gebiedsontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de uit de onteigeningswetgeving, zijnde de ‘werkelijke waarde’.

Werkelijke waarde zoals gedefinieerd in **artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet**:
De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.

In deze definitie is de fictie van redelijk handelende partijen opgenomen. De voorkeur wordt gegeven het begrip 'werkelijke waarde' te interpreteren als marktwaarde onder de volgende uitgangspunten:

a. De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaatsgevonden voor de taxatie datum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
b. De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
c. Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
d. Om de marktwaarde te schatten moet de taxateur éérst bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik.

De toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich mee dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Extra aandacht is nodig voor de invloed van het werk en plan van het werk waarvoor onteigend wordt: bij het bepalen van de schadeloosstelling mag geen rekening worden gehouden met voor- en nadelen van het werk en het plan van het werk waarvoor onteigend wordt (artikel 40C Ow, eliminatieregel).

Marktwaarde ('market value') zoals gedefinieerd in **IVS 104 paragraaf 30.1** is:
Het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. Definitie gebaseerd op de RICS taxatiestandaarden, Red Book, versie 2020 Nederlandse vertaling.

1.3.1. Bijzondere uitgangspunten: diverse

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel uitgaat van feiten die verschillen van de daadwerkelijke feiten zoals die gelden op de taxatiedatum, of die niet zouden worden vastgesteld door een typische marktdeelnemer in een transactie op de taxatiedatum. De waardering is op verzoek van opdrachtgever tot stand gekomen op basis van onderstaande bijzondere uitgangspunten:

- De taxatie van de gebruikswaarde van de objecten komt op verzoek van de opdrachtgever tot stand op basis van enkel een bezichtiging van de buitenkant van de objecten. De opdrachtgever heeft ons nadrukkelijk verzocht geen contact te leggen met de eigenaren in het gebied en de objecten niet van binnen te bezichtigen. De taxatie van de gebruikswaarde van de objecten komt derhalve op basis van dit bijzondere uitgangspunt tot stand en de uitkomsten moeten ook met deze bijzonderheid geïnterpreteerd worden (hogere taxatieonzekerheid). Aangezien de taxateurs niet zeker weten hoe de binnenkant eruitziet, behouden wij ons het recht de taxatie aan te passen op het moment dat de staat van de binnenkant substantieel afwijkt van de aangenomen staat.
- De waardering van de complexwaarde vindt plaats onder het bijzondere uitgangspunt dat op de waardepeildatum sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan (niet meer vatbaar voor enig beroep en bezwaar) dat de beoogde ontwikkeling van De Scheg met in totaal 1.345 woningen en een school mogelijk maakt.
- De complexwaarde is daarbij een directe afspiegeling van:
    - Het 'Ruimtelijk Raamwerk De Scheg' d.d. 30 december 2019 opgesteld door de gemeente Amstelveen, waarin de ruimtelijke hoofdstructuur van de gebiedsontwikkeling is omschreven;
    - 'Amstelveen De Scheg Stedenbouwkundig plan DG West' opgesteld door Atelier DUTCH d.d. 18 februari 2021, en het bijhorende document '20210204 woningbouwprogramma Amstelveen de Scheg West2', d.d. 3 maart 2021, waarin het plan van deelgebied De Scheg West is omschreven;
    - 'Ruimtegebruik Scheg tbv taxatie 2020' d.d. 30 december 2019 en 'Amstelveen De Scheg Stedenbouwkundig Schetsontwerp DG midden' opgesteld door Atelier DUTCH d.d. 7 juni 2021, waarin het plan van deelgebied De Scheg Midden is omschreven;

- ‘Amstelveen de Scheg Oost Stedenbouwkundig Plan’ opgesteld door Atelier DUTCH d.d. 9 april 2021, ‘4599 Amstelveen STBK situatie’ d.d. 14 mei 2020 van Schippers en ‘Ruimtegebruik Scheg tbv taxatie 2020’ d.d. 30 december 2019, waarin het plan van deelgebied De Scheg Oost is omschreven;
- ‘AMV-WEST_school indicatie’ d.d. 17 december 2020 en ‘AMV_DeScheg-West_Programma’ d.d. 3 december 2020, waarin het plan van de school binnen deelgebied De Scheg West is omschreven;
- Het volgende ontwikkelprogramma:
  - Een school van 3.610 m² BVO met sportveld en parkeerterrein van 3.705 m² op een totale kavel van 7.315 m².
  - 1.005 vrijesectorkoopwoningen (552 West, 329 Midden, 124 Oost).
  - 242 vrije sector huurwoningen (195 West, 47 Midden).
  - 48 appartementen in De Scheg Oost die in de categorie middeldure koop vallen waarvoor een maximale verkoopprijs geldt van € 367.719, - VON prijspeil 1 januari 2021 (conform ‘Huur en koopgrenzen Amstelveen conform Doelgroepenverordening en Woonagenda 2021.xlsx’ gedeeld door de gemeente op 26 januari 2021).
  - 50 middeldure huurwoningen in De Scheg West. Voor deze woningen geldt een maximale huurprijs van € 951,49 per maand prijspeil 1 januari 2021 (conform ‘Huur en koopgrenzen Amstelveen conform Doelgroepenverordening en Woonagenda 2021.xlsx’ gedeeld door de gemeente op 26 januari 2021). Conform de Doelgroepenverordening 2018 van de gemeente Amstelveen, geldt voor de middeldure huurwoningen een exploitatieverplichting voor een periode van twintig jaar. De huurprijs mag in deze periode jaarlijks met maximaal CPI geïndexeerd worden. Na twintig jaar is de eigenaar vrij de woning als commerciële huurwoning te exploiteren of uit te ponden.

1.3.2. Bijzondere uitgangspunten na opdrachtverstrekking niet gewijzigd

Gedurende het taxatieproces zijn er geen aanpassingen geweest ten opzichte van de (bijzondere) uitgangspunten zoals vermeld in de opdrachtbrief.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze rapportage leest u onze aanpak voor de taxatie. Deze aanpak leidde tot de uitkomst van de waardering zoals te vinden in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 tot en met 7 vormen de onderbouwing van de waardering. In hoofdstuk 4 vindt u een beschrijving van de locatie en. In hoofdstuk 5 en 6 wordt inzicht gegeven in hoe de waardering tot stand is gekomen bij taxatie van de grond op basis van huidig (hoofdstuk 5) en toekomstig gebruik (hoofdstuk 6). Hoofdstuk 7 betreft de bronvermelding.

2. Aanpak

2.1. Werkwijze

Na opdrachtverstrekking deden wij onderzoek naar de kenmerken van het te taxeren object, door de gegevens verstrekt door de opdrachtgever en door openbare bronnen te analyseren. Vervolgens is de locatie extern geïnspecteerd vanaf de openbare weg. Op basis hiervan is een redelijk beeld verkregen van de kenmerken van de opstallen en gronden die onderdeel uitmaken van het te taxeren object De Scheg Oost en de aangrenzende deelgebieden De Scheg Midden en De Scheg West. Vanwege de ruimtelijke en functionele samenhang tussen deze gebieden concludeerden wij dat de waardering van de complexwaarde op basis van de integrale waardering van de deelgebieden De Scheg West, De Scheg Midden en De Scheg Oost moet plaatsvinden.

Vervolgens is op basis van een marktonderzoek de opbrengstpotentie in de huidige staat en bij het beoogd eindbeeld bepaald. Hierbij zijn de kenmerken en contouren van het ontwikkelprogramma afgewogen tegen referenties en beschikbare bronnen, om te komen tot een inschatting van de marktconforme opbrengstpotentie en de stichtingskosten van het vastgoed. Daarnaast is op basis van beschikbare informatie en kengetallen een raming gemaakt van de grondexploitatiekosten. Specifieke aandacht is uitgegaan naar de bovenwijkse investeringen die de gemeente Amstelveen doet om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, en de toerekenbaarheid van deze kosten naar de gebiedsontwikkeling De Scheg.
Gedurende het proces heeft op diverse momenten afstemming plaatsgevonden met de opdrachtgever over de inhoud van de aangeleverde informatie en de van toepassing zijnde kaders.

De inbrengwaarde van de eigendommen van grondeigenaren en de gemeente Amstelveen volgt uit de vergelijking tussen de waarde bij voortzetting van het huidige gebruik van de gronden en de waarde die volgt uit de ontwikkeling van het complex conform het beoogde woningbouwplan. Om de inbrengwaarde van de eigendommen te bepalen, hebben wij de volgende drie stappen doorlopen:

1. Waardebepaling bij voortzetten van het gebruik dat mogelijk is binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan.
2. Waardebepaling bij herontwikkeling naar een woongebied met inachtneming van de specifieke elementen zoals benoemd onder de bijzondere uitgangspunten.
3. Bepaling van de inbrengwaarde door confrontatie van hiervoor genoemde twee waarderingen; in principe geldt de hoogste waarde van de gebruikswaarde en de complexwaarde als inbrengwaarde.

2.2. Taxatiedatum: 10/1/2022

Op 12 november 2021 bezichtigde taxateur L. van der Wal MSc RT het object en de directe omgeving en op 10 januari 2022 bezichtigde taxateur G.M. Thomassen MSc MRICS RT het object en de directe omgeving.
In de taxatie wordt 10 januari 2022 gehanteerd als peildatum.

De te taxeren objecten vormen een onderdeel van de gebiedsontwikkeling De Scheg. Binnen de gebiedsontwikkeling liggen objecten van derden (geen eigendom van de gemeente Amstelveen), die tijdens de bezichtiging niet toegankelijk waren. De taxateur heeft de inspectie zelf uitgevoerd. Vanwege een nadrukkelijke eis van de gemeente op de objecten niet intern te bezichtigen, was de taxateur niet in staat de objecten intern te inspecteren. Er is sprake geweest van een geveltaxatie vanaf de openbare weg. Van deze objecten is een goede indruk verkregen van de omgeving waarin ze zich bevinden en de uiterlijke kenmerken. De binnenkant van de objecten zijn niet bekeken, maar er is een redelijke indruk opgedaan van de vermoedelijke staat van de opstallen. Na de gevelopname heeft de taxateur gebruik gemaakt van luchtfoto's uit openbare bronnen om tot een waardeoordeel te komen. Doordat sprake is van een gevelopname neemt de schattingsonzekerheid voor de vaststelling van de waarde bij voortzetting van het huidige gebruik toe. Bij een volledige opname kan deze waarde meer nauwkeuring worden vastgesteld.

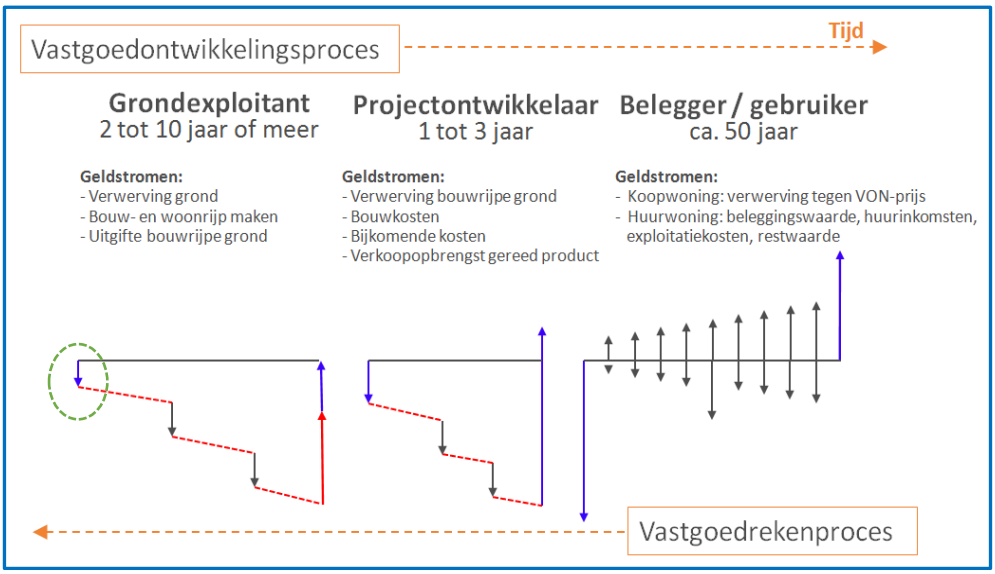
Omdat de gebruikswaarde dusdanig lager ligt dan de complexwaarde en de schattingsonzekerheid van de geveltaxatie deze conclusie niet verandert, vormt de geveltaxatie geen beperking/belemmering voor het gebruik van deze taxatie voor bepaling van de inbrengwaarde van de objecten binnen De Scheg Oost.

2.3. Taxatiemethodiek

Deze taxatie heeft betrekking op het bepalen van de inbrengwaarde zoals gedefinieerd in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijk ordening (Wro). Voor het bepalen van de inbrengwaarde zijn artikelen 40b tot en met en 40f van de onteigeningswet relevant. Navolgend een beknopte omschrijving van de gehanteerde taxatiemethodes.

2.3.1. Waardering object bij herontwikkeling: residuele (grond)waarde methode

De residuele grondwaarde is het residu van de opbrengsten en kosten (bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten, winst en risico en rente) van het te ontwikkelen en/of te transformeren vastgoed en de kosten van het bouw- en woonrijp maken van het gebied. In de waardering maken wij onderscheid tussen de vastgoedontwikkelingsfase, om de waarde van bouwrijpe gronden te bepalen, en de grondexploitatiefase, teneinde de waarde van de grond in huidige staat te bepalen. Ook houden wij rekening met tijdsinvloeden (prijsontwikkelingen en financieringskosten).



Figuur: residuele grondwaarde methodiek (omcirkeld het transactiemoment in het vastgoedontwikkelingsproces dat wordt getaxeerd)

2.3.2. Waardering object bij herontwikkeling: complexwaarde methode

De waarde van de individuele objecten bepalen wij op basis van een complexwaarde. Hierbij zijn de kosten en opbrengsten van de integrale ontwikkeling in kaart gebracht volgens de residuele grondwaardemethode. De resulterende waarde van het complex rekenen wij vervolgens naar rato van het kaveloppervlak toe aan de individuele objecten.

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregel welke kort samengevat inhoudt dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is dat voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd.

2.3.3. Waarde object bij herontwikkeling en voortgezet gebruik: vergelijkingsmethode

Voor de waardering van het object bij herontwikkeling naar woningbouw én bij voorzetting huidig gebruik is de vergelijkingsmethode toegepast. Deze methode is gebaseerd op het direct vergelijken van in de markt gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten met het getaxeerde object. Deze methode vereist voldoende transactiegegevens van vergelijkbare objecten en is de meest bruikbare methode voor homogeen of courant vastgoed. Voordelen van deze methode zijn de eenvoud, transparantie en communiceerbaarheid.

Deze methode is voor herontwikkeling beperkter toepasbaar op het getaxeerde aangezien de waarde van gronden sterk afhangt van de plankenmerken van de ontwikkeling (bebouwingsgraad, eisen ten aanzien van sociale- en middeldure huurwoningen, bovenwijkse kosten) en prijsniveaus op de lokale woningmarkt. Voordelen van deze methode zijn echter de eenvoud, transparantie en communiceerbaarheid.

In de bijlage vindt u een beschrijving van de verschillende taxatiemethodieken die door de RICS worden onderscheiden.

3. Inbrengwaarde: € 27.100.000,- exclusief BTW

De inbrengwaarde van het object bedraagt met inachtneming van de in dit rapport genoemde uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten, per 10 januari 2022:

€ 27.100.000,- exclusief BTW

Zegge: ZEVENENTWINTIG MILJOEN HONDERDDUIZEND EURO exclusief BTW

Onder de regels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs zijn wij verplicht bij het bepalen van de marktwaarde onder bijzondere uitgangspunten eveneens de huidige marktwaarde vast te stellen. In dit geval is het bepalen van de huidige marktwaarde expliciet geen onderdeel van de opdracht, omdat het exploitatieplan alleen doorgang vindt onder de condities inclusief de bijzondere uitgangspunten. De huidige marktwaarde wordt daarom niet relevant geacht door de opdrachtgever en valt buiten de scope van de opdracht. De opdrachtgever heeft dit bevestigd door middel van ondertekening van de offerte.

De inbrengwaarde betreft de hoogste van de gebruikswaarde voortzetting van gebruik dat past binnen vigerend bestemmingsplan van € 0,6 miljoen kosten koper en de complexwaarde, een residuele waarde bij herontwikkeling naar woongebied, van € 27,1 miljoen exclusief BTW.

In de waardering is de volledige schadeloosstelling op basis van het huidig gebruik niet berekend; het verschil tussen de gebruikswaarde en de complexwaarde is op individueel eigendomsniveau dermate groot dat ook na volledige schadeloosstelling de complexwaarde voor alle individuele eigendommen hoger ligt dan de gebruikswaarde. Onderstaand een overzicht van de waardering van de eigendommen binnen het getaxeerde gebied:

Samenvatting waardering De Scheg Oost			
Eigenaar	**Kavel (m²)**	**Gebruikswaarde**	**Complexwaarde**
VORM Ontwikkeling B.V.	67.865	610.790	26.765.642
Gemeente Amstelveen	835	1	329.320
	68.700	**610.791**	**27.094.962**

Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap te Rotterdam op 16 maart 2022.

Handtekening taxateur

G.M. Thomassen MSc MRICS RT
RICS Registered Valuer

Handtekening taxateur

L. van der Wal MSc RT

3.1. De waarde is gewijzigd ten opzichte van de conceptrapportages

Gedurende onze werkzaamheden hebben wij een conceptrapportage uitgebracht. Navolgend het versie verloop en de waarde mutatie van de uitgebrachte (concept)taxatierapportage.

Rapport	Datum	Marktwaarde	Toelichting waarde mutatie
107359/R1/0.1	18-11-2021	€ 26.300.000,- excl. BTW	Concept rapportage
107359/R1/1.0	21-11-2021	€ 26.300.000,- excl. BTW	Geen waarde mutatie ten opzichte van concept
107359/R1/2.0	16-03-2022	€ 27.100.000,- excl. BTW	Aanpassing prijspeil van november 2021 naar januari 2022

3.2. Strength, weaknesses, opportunities and threats

Ter onderbouwing van de getoonde marktwaarde volgt hierna de SWOT-analyse, waarin de belangrijkste sterke en zwakke punten én de belangrijkste kansen en bedreigingen van de ontwikkelingen zijn weergegeven.

STRENGTHS	WEAKNESSES
Ideale uitbreidingslocatie voor woningbouw in een gebied waar de woningbehoefte en prijsniveaus van de woningen hoog zijn. Daarbij komt dat gefaseerde ontwikkeling mogelijk is, wat de investeringen beperkt.	Gelegen op korte afstand van Schiphol waardoor geluidshinder het gebied minder aantrekkelijk kan maken.
Hoog voorzieningenniveau met meer dan twintig supermarkten binnen een straal van 5 kilometer en het grote recreatiegebied Amsterdamse Bos op slechts 4 kilometer afstand.	Huidig gebruik akkerbouwfunctie: geen samenwerkingsverbanden in het gebied met betrekking tot bijvoorbeeld het realiseren van warmteclusters.
Hoge marktvraag met bijbehorende opbrengstpotentie van het vastgoed. Daarnaast geen eis voor sociaal programma, wat verdienpotentie op het vastgoed vergroot.	Vanwege de te doorlopen procedures en de te sluiten (anterieure)overeenkomsten kan de ontwikkeling van de deelgebieden West en Midden naar verwachting pas over enkele jaren plaatsvinden.
Goede bereikbaarheid met de auto door goede ontsluiting en infrastructuur.	
Huidig gebruik akkerbouwfunctie: ligging nabij bloemenveiling.	
De laatste grote uitbreidingswijk van Amstelveen. Geen verdere ontwikkelingen in directe omgeving meer mogelijk.	
OPPORTUNITIES	**THREATS**
Er zijn mogelijkheden het plangebied in de toekomst beter bereikbaar te maken met het openbaar vervoer, door buslijnen aan te passen of toe te voegen en door het metro/ sneltram netwerk uit te breiden.	Het woningprogramma bestaat uit 1.345 woningen. Aangezien de grootte van het plangebied en de lange doorlooptijd kan het zijn dat de woningmarkt in de loop van de tijd stagneert. Dan ontstaat er een afzetrisico.
	De ondergrond is nog niet onderzocht op aanwezige verontreiniging.

4. Object- en omgevingskenmerken

4.1. Object: 7 hectare agrarische grond met ontwikkelpotentie

Omschrijving	:	circa 7 hectare agrarische grond, wat in de nabije toekomst mogelijk aangewend kan worden voor de ontwikkeling van woningen
Adres	:	gelegen ten zuiden van de J.C. van Hattumweg
Postcode	:	1187 ZT
Plaats	:	Amstelveen
Oppervlakte	:	68.700 m² perceel



Figuur: situatietekening De Scheg waarbij deelgebieden De Scheg West en De Scheg Midden rood omkaderd en het te taxeren De Scheg Oost blauw uitgelicht.
Bron: '2020 april exploitatiegrens Scheg'

4.1.1. Kenmerken object in de huidige staat: agrarische gronden met functie akkerbouw.

De Scheg Oost ligt ontsloten door de J.C. van Hattumweg, Meerlandenweg en de Bovenkerkerweg. Het betreft 67.865 m² agrarisch akkerbouwgrond en 835 m² openbare ruimte. Er staat een bedrijfswoning, echter valt dit buiten de taxatie. De grondsoort in dit plangebied is volledig gekenmerkt als lichte klei ('Boer & Bunder', boerenbunder.nl, geraadpleegd op 8 september 2021).



Figuur: object ter hoogte van Hattumweg 3 Amstelveen

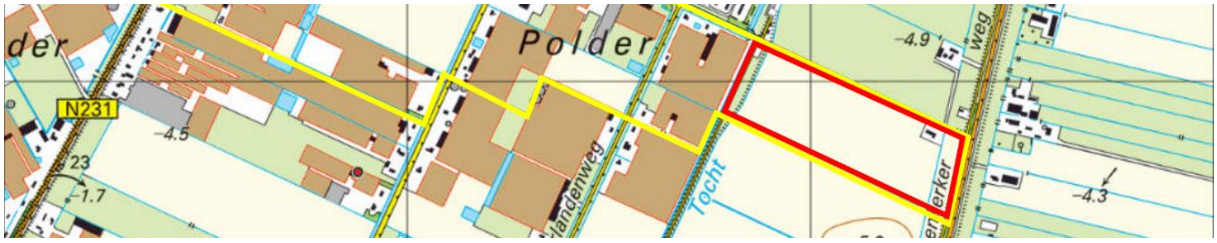


Figuur: object ter hoogte van J.C. van Hattumweg 4 Amstelveen

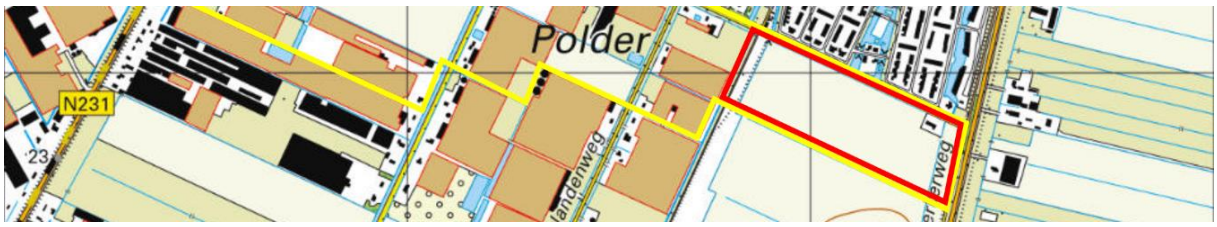
4.1.2. Kans op bodemverontreiniging is klein

Voor het plangebied is nog geen bodemonderzoek uitgevoerd. Wij achten de kans klein dat er bodemverontreiniging in de grond zit vanwege het historische en huidige gebruik: namelijk agrarische gronden met als functie akkerbouw. Op aangrenzende percelen vindt deels glastuinbouw plaats waarbij wel met beschermingsmiddelen en mogelijk meer schadelijke stoffen gewerkt is. Ook bij deze aangrenzende percelen zijn geen recente bodemonderzoeken bij ons bekend. Ter toelichting beschouwden wij de historie van het gebied en analyseerden wij bodemonderzoek in de omgeving van het plangebied.

Historisch onderzoek wijst uit dat er ook in het verleden geen glastuinbouw in De Scheg Oost heeft plaatsgevonden (Bron: toporeis.nl; geraadpleegd op 8 november 2021).



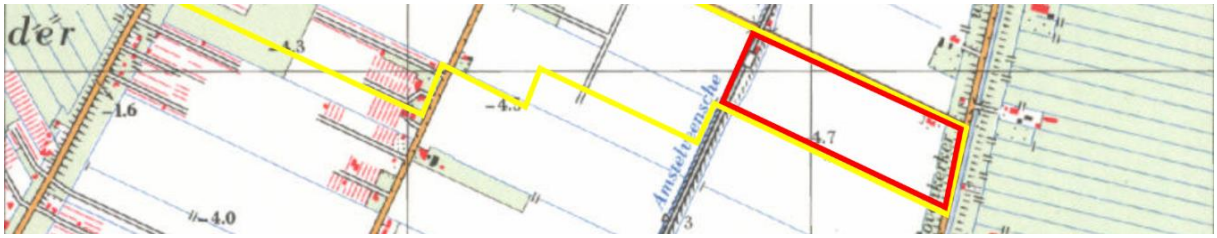
Locatie-uitsnede historische kaart 2020 (toporeis.nl, geraadpleegd op 8 november 2021)



Locatie-uitsnede historische kaart 2010 (toporeis.nl, geraadpleegd op 8 november 2021)



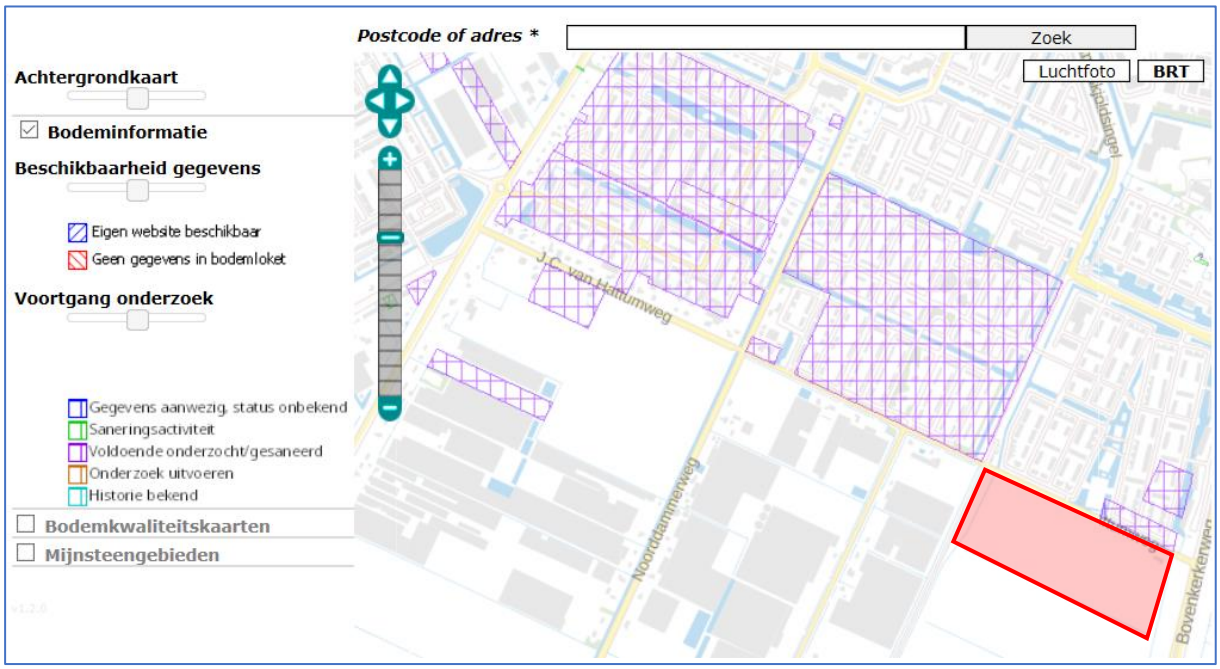
Locatie-uitsnede historische kaart 1995 (toporeis.nl, geraadpleegd op 8 november 2021)



Locatie-uitsnede historische kaart 1980 (toporeis.nl, geraadpleegd op 8 november 2021)

Om de kans op bodemverontreiniging verder te duiden, keken wij naar onderzoek van bodemverontreiniging in de nabije omgeving van het plangebied. In het 'Verkennend bodemonderzoek Van Hattumweg 15-17 te Amstelveen' d.d. 8 oktober 2007 (opgesteld door Wareco Ingenieurs) concluderen de onderzoekers dat nabij de Van Hattumweg 15-17 sprake is van matig tot sterk verhoogde gehalten aan PAK in de grond en nikkel verontreiniging in het grondwater. Dit object ligt buiten De Scheg Oost, maar wel in de directe omgeving. Zie navolgende uitsnedes uit het bodemonderzoek.

De aangetroffen verhoogde gehalten aan PAK in de grond betreft plaatselijke verontreiniging die volgens het Bodemloket al is gesaneerd. De nikkel verontreiniging in het grondwater is terug te leiden naar het gebruik van de grond ten behoeve van glastuinbouw.



Figuur: uitsnede kaart, De Scheg Oost in rood gemarkeerd
Bron: Bodemloket, geraadpleegd op 8 november 2021

6. Conclusies en advies

6.1. Conclusies

Bij het uitgevoerde bodemonderzoek zijn in de grond matig tot sterk verhoogde gehalten aan PAK aangetroffen. Het grondwater is sterk verontreinigd met nikkel. De overige onderzochte componenten in de grond en het grondwater zijn maximaal aangetroffen in licht verhoogde gehalten. Het asbestgehalte is bepaald in de meest verdachte bodemlaag (indicatieve bepaling). Analytisch is er in AM02-A geen asbest aangetroffen. In AM01-A is in de fractie van 0,5 tot 8 mm amosiet asbest aangetroffen. Het asbestgehalte ligt ruim beneden de restconcentratienorm.

PAK-verontreiniging
Op basis van de beschikbare gegevens wordt ingeschat dat de aangetroffen matige en sterke verontreiniging met PAK in de grond is veroorzaakt door het toepassen van verontreinigd puin. De sterke PAK-verontreiniging is afgeperkt en de omvang wordt ingeschat op 12 m^3.

Nikkelverontreiniging in het grondwater
Op twee van de vier locaties is in het grondwater een sterke nikkelverontreiniging aangetroffen (80 respectievelijk 820 µg/l). Het hoogste gehalte bevindt zich nabij de opslagruimte van meststoffen.
Er mag ervan uitgegaan worden dat de aangetroffen verontreiniging met nikkel in het grondwater veroorzaakt is door de kastuinbouw op de locatie en vermoedelijk verband houdt met het gebruik van meststoffen. In de gemeente Amstelveen worden op vergelijkbare locaties geregeld nikkelverontreinigingen aangetroffen (tot tweemaal de interventiewaarde). Ook elders in Nederland komt dit voor (zie bijlage 9). Gezien het bedrijfsmatig gebruik van de locatie is sprake van zorgplicht. De omvang van de aangetroffen sterke grondwaterverontreiniging met nikkel is niet afgeperkt.

Opgemerkt wordt dat peilbuis V1 niet op het aan te kopen perceel staat. In voorgaand onderzoek (1999) werd een nikkelgehalte van 86 µg/l aangetroffen. In acht jaar tijd is het gehalte aanzienlijk toegenomen (van 86 µg/l naar 820 µg/l). Op 10 meter afstand ten zuiden van deze locatie is het grondwater licht verontreinigd met nikkel.

Figuur: uitsnede verkennend bodemonderzoek Van Hattumweg 15-17 te Amstelveen' d.d. 8 oktober 2007 (1/2)

6.2. Advies

Conform de Wet bodembescherming dient nader onderzoek te worden verricht naar matige en sterke verontreinigingen. Op basis van het nader onderzoek wordt de omvang van de verontreinigingen vastgesteld. Hiermee wordt bepaald of een saneringsnoodzaak aanwezig is en kan de eventuele aanwezigheid van actuele humane, ecologische en verspreidingsrisico's worden vastgesteld.

De aangetroffen sterke verontreiniging met PAK in de grond is afgeperkt, het betreft een plaatselijke verontreiniging (geen ernstig geval). Indien deze grond bij de herinrichting vrijkomt, dient deze verontreiniging te worden afgevoerd naar een stortlocatie.

De aangetroffen sterke verontreiniging met nikkel in het grondwater houdt naar verwachting verband met de kastuinbouw op de locatie. Ten aanzien van de grondwaterverontreiniging met nikkel is sprake van zorgplicht.
Verdere afperking van de verontreiniging is vooralsnog niet noodzakelijk, omdat op basis van de beschikbare gegevens en het onderzoek op het naastgelegen kascomplex (Van Hattumweg 13) aangenomen mag worden dat deze verontreiniging aanwezig is over het gehele met kassen bebouwde perceel.
Bij herontwikkeling van de locatie zullen, afhankelijk van de eisen van het bevoegd gezag sanerende maatregelen genomen moeten worden.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het bouwstoffenbesluit (zie bijlage 10) is, op basis van het aangetroffen gehalte aan dieldrin, sprake van grond die niet geschikt is voor hergebruik. De eventueel bij werkzaamheden op de locatie vrijkomende grond zal naar verwachting gereinigd dienen te worden. Hergebruik binnen het werk is toegestaan.

Figuur: uitsnede verkennend bodemonderzoek Van Hattumweg 15-17 te Amstelveen' d.d. 8 oktober 2007 (2/2)

4.1.3. Het object heeft geen monumentale status en is geen beschermd stadsgezicht

Uit raadpleging van een overzicht met beschermde stads- en dorpsgezichten blijkt dat de locatie niet onder een gebied valt dat is aangewezen als rijks beschermd stads- of dorpsgezicht (volgens artikel 35 van de Monumentenwet 1988).

4.1.4. Het object heeft geen archeologische waarde

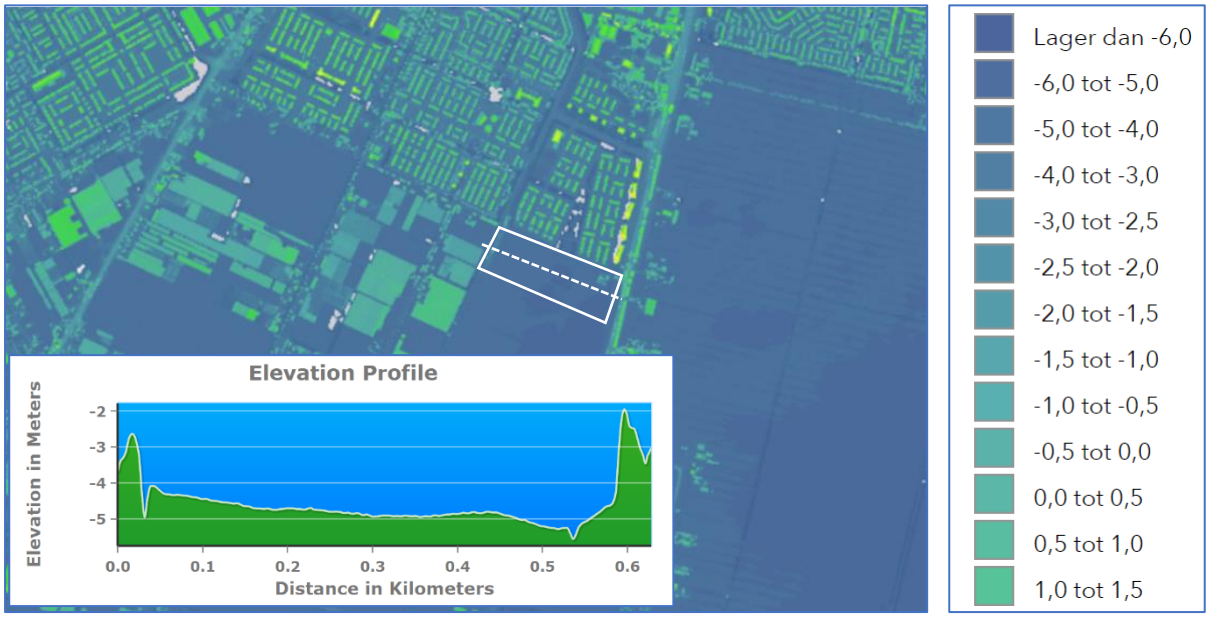
Uit de indicatieve archeologische monumenten- en waardenkaart (AMK, IKAW) blijkt dat de locatie geen archeologische waarde heeft en de trefkans op archeologische resten in de bodem en onder water zeer gering is.



Uitsnede archeologische kaart *Bron: AMK en IKAW, het plangebied omkaderd*

4.1.5. Beperkte hoogteverschillen binnen object

Zoals te zien op de uitsnede van hoogtekaart zijn de hoogteverschillen in het gebied beperkt. Het getaxeerde object ligt op een hoogte van ongeveer 4,5 meter onder NAP. Op de AHN-Viewer zien wij in het plangebied een bandbreedte tussen circa 3 meter onder NAP tot 5,5 meer onder NAP. De laagste delen van het gebied moeten bij een woningbouwontwikkeling worden opgehoogd.



Figuur: hoogtekaart planlocatie (wit omkaderd) *Bron: AHN-viewer*

4.1.6. Geluidsbelasting vanuit luchthaven Schiphol: maatregelen nodig

De gebiedsontwikkeling kent een drietal speerpunten die omschreven zijn in de 'Ontwikkelvisie Scheg Noorder Legmeerpolder' d.d. 30 september 2015 (door gemeenteraad Amstelveen). Eén van deze punten gaat specifiek in op geluidshinder. De zuidelijke plangrens van gebiedsontwikkeling De Scheg wordt bepaald door de 20 Ke-contour van Schiphol, waarbinnen niet gebouwd mag worden. De Scheg is een pilotproject om te onderzoeken op welke wijze geluidsbelasting door vliegtuigen van het nabijgelegen Schiphol kan worden beperkt. Dit gebeurt mede op verzoek van de minister die in 2009 bebouwing van de Scheg toestond. In de Ontwikkelvisie staat het volgende:

> Onderzocht is welke maatregelen toepasbaar zijn in de Scheg. De volgende maatregelen komen in aanmerking:
>
> Het aanbrengen van optimale (geluids)isolatie op gebouwniveau.
> Het plaatsen van geluidwerende maatregelen (suskasten etc.) aan de woningen.
> De zuidelijke randzone van de Scheg inzetten voor recreatie en ecologie om een goed woonmilieu in deze zone te garanderen.
> Het niet aanleggen van grote wateroppervlakten en verharde oppervlakten in de Scheg (voornamelijk de zuidzijde).
> Bij de dakvlakken rekening houden met de geluidweerkaatsende functie.

Figuur: maatregelen geluidshinder
Bron: Ontwikkelvisie Scheg Noorder Legmeerpolder (d.d. 30 september 2015)

De 20 Ke-contour van Schiphol levert geen wettelijke beperkingen op voor de bebouwing, gezien de woningen net buiten deze contour vallen. Er is echter vanwege de pilot-status van het project om in de nabijheid van vliegtuiggeluid te wonen, wel de doelstelling gezet om hier rekening mee te houden. Op basis van die doelstelling is er een set maatregelen opgesteld die als ontwerpprincipes aangehouden kunnen worden op zowel gebouwniveau als stedenbouwkundig niveau. De daadwerkelijke maatregelen dienen door gemeente en de ontwikkelende partijen vastgelegd te worden. Deze overeenkomst is bij ons niet bekend. Echter, gezien de bebouwing van de Scheg is toegestaan onder de voorwaarde dat rekening wordt gehouden met vliegtuiggeluid, houden wij rekening met de aanwezigheid van deze maatregelen en wordt het nemen van maatregelen niet als vrijblijvend geacht.

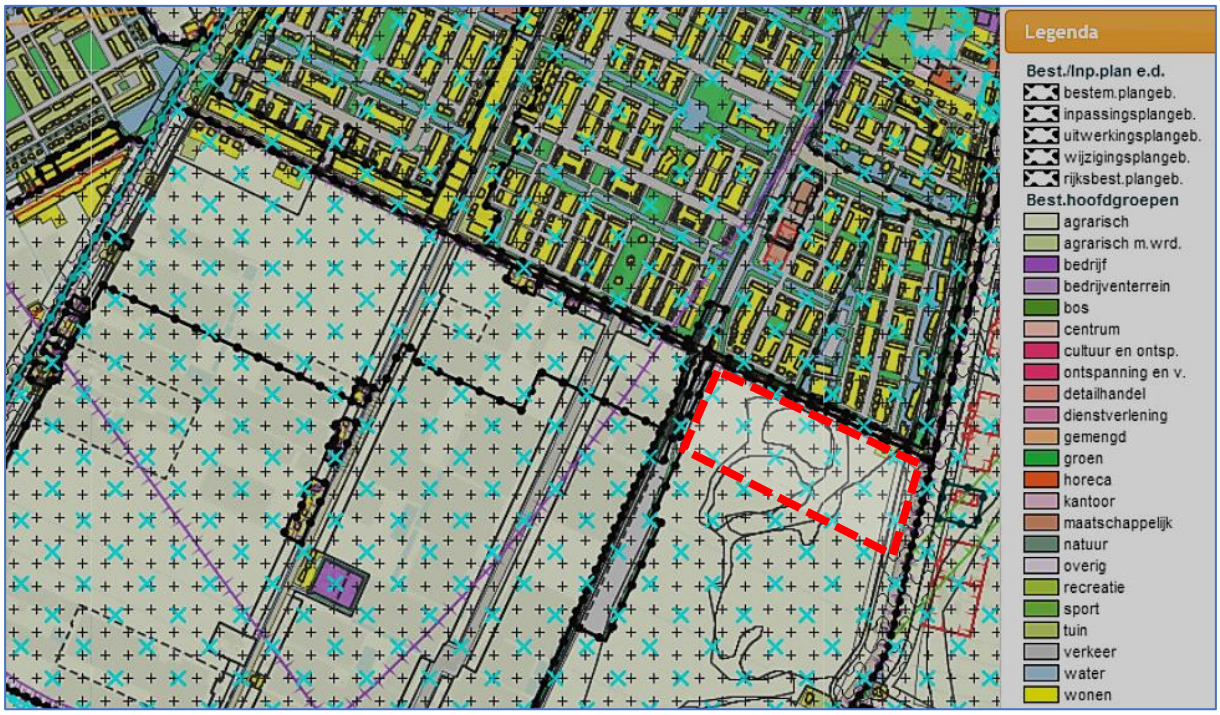
4.1.7. Vigerend bestemmingsplan: 'Agrarisch-1' en 'Verkeer – Openbaar Vervoer', voorontwerp bestemmingsplan: 'Wonen'

De percelen worden gebruikt voor akkerlandbouw en voldoen daarmee aan het vigerende onherroepelijke bestemmingsplan.

Op dit moment geldt onherroepelijk bestemmingsplan Legmeerpolder, vastgesteld op 2 juli 2014, waarbij het getaxeerde grotendeels de bestemming 'Agrarisch-1 en archeologie' heeft (67.865 m²) en een klein deel van de gronden de bestemming 'Verkeer - Openbaar Vervoer' heeft (835 m²). Daarnaast ligt er een voorontwerp bestemmingsplan De Scheg Oost d.d. 12 maart 2020 met bestemming van voornamelijk wonen. In aanvulling hierop stelde Gemeente Amstelveen een nieuw versie van het voorontwerp De Scheg Oost op, d.d. 23 februari 2021. Hierin zijn de planregels onveranderd, enkel de ruimtelijke opzet. Navolgend lichten wij de bestemmingsplannen toe.

Onherroepelijk bestemmingsplan: Legmeerpolder

Planstatus	:	Onherroepelijk op 2 juli 2014
Bestemming	:	Enkelbestemming - 'Agrarisch-1' en 'archeologie'
		Enkelbestemming - 'Verkeer - Openbaar Vervoer'
		Gebiedsaanduiding - 'Luchtvaartverkeerzone'



Bestemmingsplankaart (plangebied wit omkaderd) *Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl*

De voor **'Agrarisch-1 en archeologie'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- De uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.
- Een voetspoor met een maximale breedte van 1 meter.
- Voet- en fietspaden met een maximale breedte van 2,50 meter, met de daarbij behorende:
  - verhardingen
  - waterlopen
  - bouwwerken geen gebouwen zijnde, met daaraan ondergeschikt:
    - openbare nutsvoorzieningen
    - recreatief medegebruik
    - infrastructurele voorzieningen
    - waterhuishoudkundige voorzieningen
    - sloten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen

Er mag op deze gronden niet worden gebouwd, op terreinafscheidingen na. In combinatie met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken voor het bouwen van:

- paardenbakken voor paardenhouderij
- mestopslag (indien er te weinig ruimte op het bijbehorende bouwperceel is)
- bedrijfsgebouw (indien er te weinig ruimte op het bijbehorende bouwperceel is)

De voor **'Verkeer - Openbaar Vervoer'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Banen, haltes/perrons, constructies en voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer, met de daarbij behorende:
  - parkeervoorzieningen
  - geluidwerende voorzieningen
  - bouwwerken, geen gebouwen zijnde
  - groenvoorzieningen
  - water, waterlopen en waterpartijen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning op of in als waarde **'Archeologie'** bestemde gronden werkzaamheden of bouwwerkzaamheden die archeologisch materiaal kunnen verstoren.
De vergunning wordt verleend indien blijkt dat de (bouw)werkzaamheden niet tot deze verstoring zullen leiden. In paragraaf 4.1.4. is gebleken de kans op archeologisch materiaal in het plangebied zeer gering is.

Voorontwerp bestemmingsplan: De Scheg Oost

Planstatus	:	Voorontwerp 12-3-2020
Bestemming	:	Enkelbestemmingen: Groen, Tuin, Verkeer, Verkeer-Verblijfsgebied, Water, Wonen Dubbelbestemmingen: Waarde – Archeologie 2,4 & 5 Gebiedsaanduiding: Luchtvaartverkeerzone lib art 222 toetshoogtes, lib art 222A toetshoogtes radar, lib art 223



Figuur: bestemmingsplankaart plangebied De Scheg Oost
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Navolgend de belangrijkste planregels uitgelicht:

- Voor enkelbestemming Wonen geldt dat deze gronden bestemd zijn voor woningen, ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis verbonden beroep of- bedrijft, tuinen, parkeervoorzieningen, en bijbehorende bouwwerken.
- Afhankelijk van de bouwaanduidingen binnen de kaders mogen er uitsluitend vrijstaande, twee-aaneen, drie-aaneen of gestapelde woningen gerealiseerd worden. In deze kaders staat ook het maximaal aantal woningen wat realiseert mag worden op dit perceel.
- Voor bestemming Groen geldt dat de gronden bestemd zijn voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein, en ondergeschikte functies.
- Voor bestemming Tuin geldt dat de gronden bestemd zijn voor tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, entreeportalen, erkers en bergingen, en daaraan ondergeschikte functies.
- Voor bestemming Verkeer geldt dat de gronden bestemd zijn voor wegen, straten, paden, voet- en fietspaden, in- en uitritten en ongebouwde parkeervoorzieningen met daarbij behorende kunstwerken en inrichtingen.
- Voor bestemming Verkeer- Verblijfsgebied geldt dat de gronden bestemd zijn voor woonstraten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en daarbij horende voorzieningen.
- Voor bestemming Water geldt dat de gronden bestemd zijn voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen en recreatiewater met daarbij behorende voorzieningen.

- Ter plaatse van Waarde – Archeologie 2, mogen uitsluitend bouwwerken gebouwd worden indien de bodemingrepen niet verder reiken dan maximale diepte van 0,30 meter en het bouwwerk een oppervlakte van niet meer dan 100 m2 bedraagt. Tenzij op de betrokken locatie geen archeologie waarden aanwezig zijn, de archeologische waarden niet worden verstoord op basis van onderzoek, of de archeologische waarden in voldoende mate worden veiliggesteld. Onder andere het ophogen, bodem verlagen, bebossen, aanleggen van oppervlakte verharding of ondergrondse structuren, graven of dempen van wateren, is verboden.
- Ter plaatse van Waarde – Archeologie 4, mogen uitsluitend bouwwerken gebouwd worden indien die de bodemingrepen niet verder rijken dan maximale diepte van 0,30 meter, tenzij het oppervlakte van het bouwwerk niet meer dan 5.000 m2 bedraagt.
- Ter plaatse van Waarde – Archeologie 5, mogen uitsluitend bouwwerken gebouwd worden indien die de bodemingrepen niet verder rijken dan maximale diepte van 0,30 meter, tenzij het oppervlakte van het bouwwerk niet meer dan 10.000 m2 bedraagt.

- Ter plaatse van gebiedsaanduiding Luchtvaartverkeerzone – lib art 222 toetshoogtes gelden beperkingen met betrekking tot toetshoogten van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.
- Ter plaatse van gebiedsaanduiding Luchtvaartverkeerzone – lib art 222A toetshoogtes gelden beperkingen van hoogten ter bescherming van functioneren van radarapparatuur als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.
- Ter plaatse van gebiedsaanduiding Luchtvaartverkeerzone – lib art 223 toetshoogtes gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking zoals gesteld in artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

Vernieuwd plangebied onderdeel voorontwerp bestemmingsplan: De Scheg Oost

Planstatus	:	Gewijzigd op 23 februari 2021
Bestemming	:	Enkelbestemmingen: Groen, Tuin, Verkeer, Verkeer-Verblijfsgebied, Water, Wonen Dubbelbestemmingen: Waarde – Archeologie 2,4 & 5 Gebiedsaanduiding: Luchtvaartverkeerzone lib art 222 toetshoogtes, lib art 222A toetshoogtes radar, lib art 223

De planregels zijn onveranderd ten opzichte van eerdere versie van het voorontwerp bestemmingsplan De Scheg Oost 12 maart 2020.



Figuur: uitsnede bestemmingsplan
Bron: bestemmingsplan De Scheg Oost d.d. 23 februari 2021, gemeente Amstelveen

Voor alle specifieke bouwvoorschriften wordt er doorverwezen naar het bestemmingsplan, en de toelichting daarop, raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

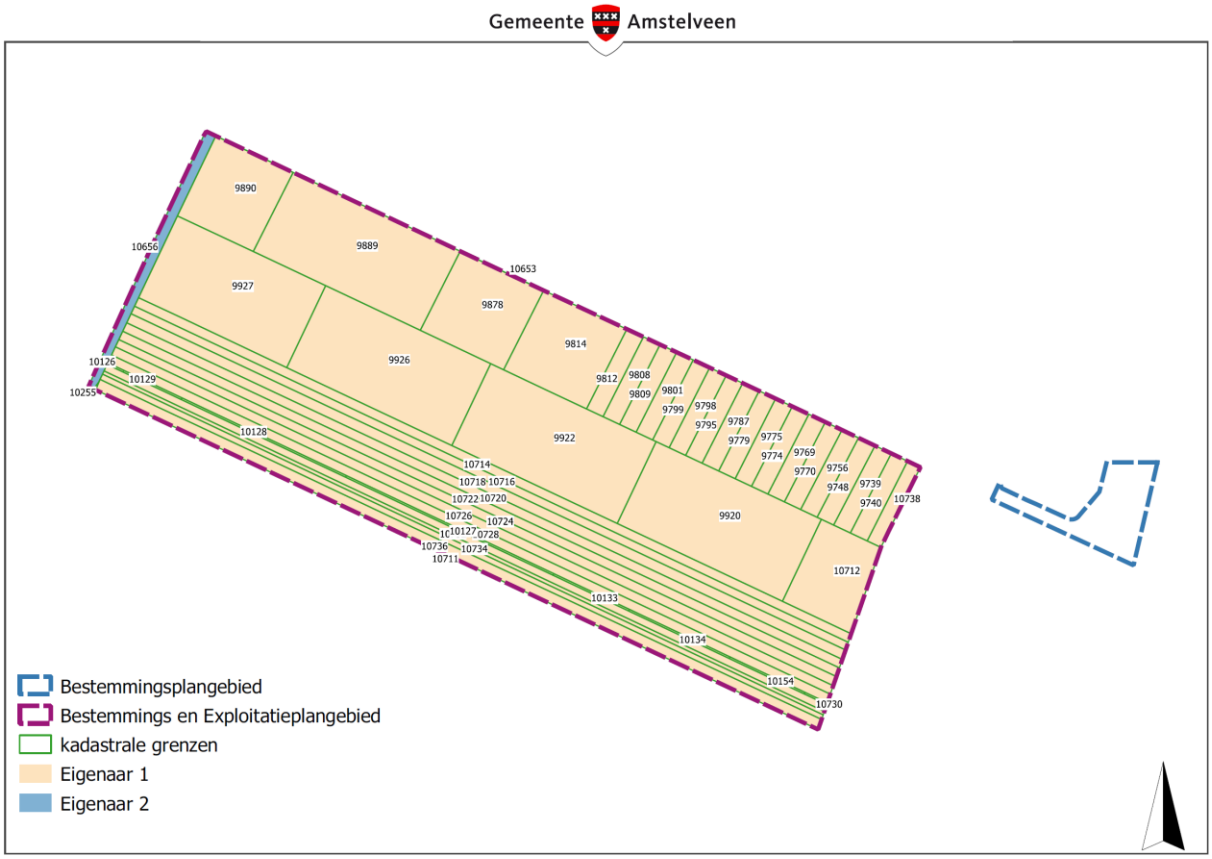
4.1.8. Twee grondeigenaren: VORM en Gemeente Amstelveen

De percelen die het object omvat, zijn in eigendom bij twee partijen: VORM Ontwikkeling B.V. en Gemeente Amstelveen. Het getaxeerde bevat 50 kadastrale percelen. Een deel van deze percelen valt slechts deels onder het getaxeerde. Het getaxeerde object beslaat 68.700 m². In de factsheet, opgenomen in het bijlageboek, is een overzicht te vinden van de kadastrale percelen die de taxatie omvat en het getaxeerd oppervlak per perceel. Wij maakten twee factsheet: één per eigenaar.

Eigenaar	Kavel (m²)
VORM Ontwikkeling B.V.	67.865
Gemeente Amstelveen	835
Totaal	**68.700**

Tabel: getaxeerd oppervlak per eigenaar

De oppervlaktes van het getaxeerde baseren wij op de uitkomsten van de digitale inmeting in het excel format aangeleverd door opdrachtgever op 16 november 2021: document 'Oppervlaktes Ontwerp'. De uittreksels met kadastrale informatie van ieder perceel zijn te vinden in het bijlageboek.



Figuur: getaxeerde object (paars omlijnd, 'Bestemmings- en Exploitatieplangebied')
Bron: De Scheg Oost – Eigenaren d.d. 2 november 2021 opgesteld door de gemeente Amstelveen

4.1.9. Geen waarde beïnvloedende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen

Wij voerden beperkt kadastrale recherche uit. Uit de eigendomsinformatie onttrokken uit het Kadaster blijkt dat voor geen percelen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen aanwezig zijn die van invloed zijn op de waarde. Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlage(n).

4.1.10. Geen Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing

Uit de inhoud van de kadastrale uittreksels blijkt dat het object niet is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (ex. Art. 2 of 8).

4.2. Omgeving: aan de rand van de stad goed bereikbaar met de auto

4.2.1. Het object ligt in een glastuinbouw gebied, grenzend aan een woonwijk

Het getaxeerde object ligt ten zuiden van Amstelveen, grenzend aan de woonwijk Westwijk Zuidoost. De bebouwing in de directe omgeving van de locatie betreft voornamelijk woningbouw en agrarisch (glastuinbouw en akkerbouw). Over de zuidgrens van het object loopt de zogenaamde '20 Ke-lijn'. Deze lijn betreft de uiterste lijn tot waar gebouwd mag worden volgens de bouwregels rondom Schiphol. Het stadshart van Amstelveen ligt in een straal van vijf kilometer, evenals het centrum van Uithoorn en Aalsmeer. Luchthaven Schiphol ligt hemelsbreed op ongeveer drie kilometer afstand. Het recreatiegebied Amsterdamse Bos, waar men kan ontspannen, sporten of een evenement bezoeken, ligt op slechts vier kilometer afstand.



Figuur: Luchtfoto (het getaxeerde is indicatief aangegeven in oranje)
Bron: Google Maps

4.2.2. Afstand tot snelweg zes km, openbaar vervoer op vijf tot tien minuten loopafstand

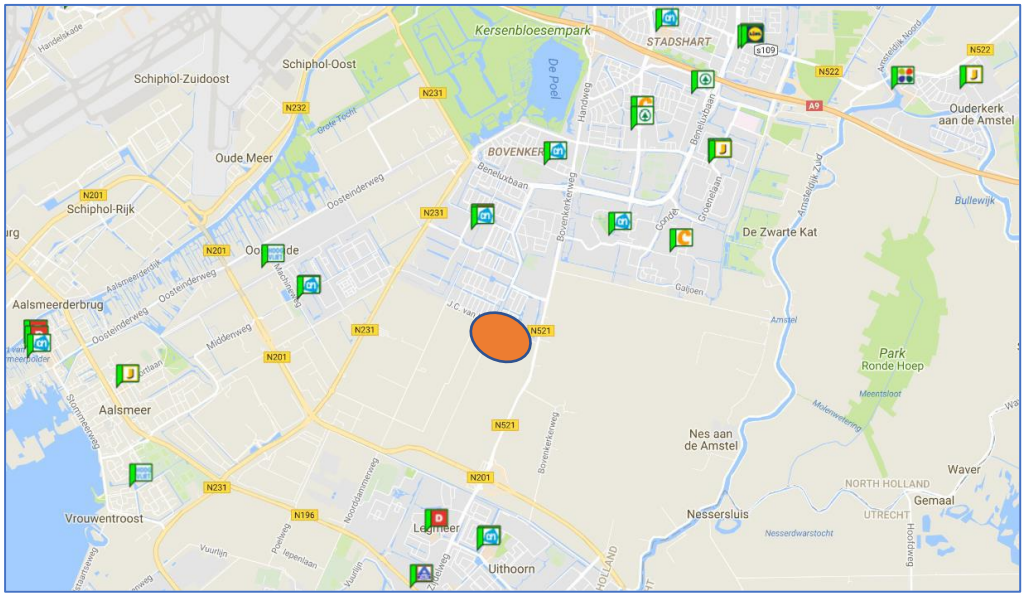
De bereikbaarheid met de auto is goed. Het plangebied ligt naast de N321, waardoor het stadshart van Amstelveen binnen vijftien minuten te bereiken is. De reistijd naar de volgende steden bedraagt:

- Aalsmeer: tien minuten
- Legmeer: tien minuten
- Uithoorn: twaalf minuten
- Schiphol: achttien minuten
- Amsterdam: dertig minuten

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is redelijk. Het plangebied is te bereiken met de bus via bushalte Nieuw Oosteinde (171, 357, 358, N57) en Weldam (bus 165, 357, 358 en N57). Ook de metro ligt dichtbij: het is vijf minuten fietsen naar halte Westwijk (Amstelveen), waar metro 51 gedurende de dag om het kwartier vertrekt en tijdens de spits iedere tien minuten richting Amsterdam Centraal. Deze metro brengt je in vijventwintig minuten naar treinstation Amsterdam Zuid. Aangezien Westwijk de laatste halte is, is een aansluiting van het plangebied De Scheg op dit netwerk in de toekomst wellicht mogelijk. Amsterdam Zuid is het dichtstbijzijnde treinstation dat ongeveer tien kilometer van de locatie ligt. Met de trein is de locatie dus niet goed te bereiken.

4.2.3. Meerdere voorzieningen in de omgeving

In de wijk Westwijk, direct naast het plangebied, is een buurtwinkelcentrum te vinden met twee supermarkten. Onderstaande figuur toont de andere supermarkten. Binnen een straal van vijf kilometer rondom het getaxeerde liggen circa tweeëntwintig supermarkten, variërend van discounters (Lidl en Aldi) tot supermarkten in het hogere segment (AH en Jumbo). Het stadshart van Amstelveen ligt op acht kilometer van de locatie. Dit is een groot deels overdekt winkelcentrum. Daarnaast ligt het object op slechts vier kilometer afstand van het recreatiegebied Amsterdamse Bos waar men kan ontspannen, sporten of een evenement bezoeken.



Figuur: supermarkten in de omgeving van het getaxeerde (het getaxeerde is indicatief aangegeven)
Bron: opentot.nl

4.3. Beoogd eindbeeld: groene woonwijk met 172 Woningen

In brondocument 'Amstelveen de Scheg Oost Stedenbouwkundig plan' d.d. 9 april 2021 beschrijft Atelier DUTCH de beoogde kwaliteit van De Scheg Oost: een informeel, groen/blauw, dorps woonmilieu met hoofdzakelijk grondgebonden woningen en een groene recreatieve zone. Onderstaande figuur toont het plan voor deelgebied De Scheg Oost.



Figuur: situatietekening beoogde ontwikkeling De Scheg Oost
Bron: 'Amstelveen de Scheg Oost Stedenbouwkundig plan' opgesteld door Atelier DUTCH en VORM d.d. 9 april 2021

4.3.1. Beeldkwaliteit: Divers woningbouwprogramma met hoogwaardige uitstraling

VORM stelde een beeldkwaliteitsvisie op voor deelgebied De Scheg oost: 'Beeldkwaliteitsplan DG-Oost' d.d. 21 juli 2021. Deze beeldregie op de bebouwing dient eenheid en samenhang tussen de verschillende deelgebieden te waarborgen, alsmede kwaliteitsdoelstellingen wat betreft infrastructuur, bebouwing, water en groen te formuleren. In het BKP voor De Scheg Oost wordt sobere vormgeving, traditioneel materiaalgebruik en een hoofdbouwvorm van één à twee bouwlagen en een kap als kenmerkend in de omgeving ervaren en daarom als bepalend voor De Scheg Oost beschreven. De Scheg Oost valt daarnaast op te splitsen in drie kleine woonbuurten, ofwel 'eilandjes'. De bebouwing hierbinnen is een afwisseling van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen, waarbij de rijwoningen verschillende bloklengtes en verspringende rooilijnen krijgen.

Daarnaast kent de Scheg als geheel een aantal deelplanoverstijgende 'eenheidsdragers'. Dit zijn hoofdstructuren die door de verschillende deelgebieden heenlopen in de vorm van lanen, singels en de landschappelijke randzone.

Om geluidshinder van vliegtuigen te beperken, dienen de grondgebonden woningen voornamelijk schuine dakvlakken te hebben, zoals een zadeldak. In de keuzes van de architect dient rekening gehouden te worden met het in stand houden van een goede balans tussen samenhang en continuïteit enerzijds, en onderscheidend vermogen anderzijds. Elk gebouw of blok dient bij te dragen aan de beoogde sfeer. Verder dient de nieuwbouw voldoende architectonische elementen te bevatten (kleur, materiaal, detaillering en/of vorm) en een duidelijk zichtbare relatie aan te gaan met het landschap.



Figuur: sfeerimpressies wonen in De Scheg Oost
Bron: 'Amstelveen de Scheg Oost Stedenbouwkundig plan' opgesteld door Atelier DUTCH en VORM d.d. 9 april 2021

4.3.2. Vastgoedprogramma: 96 eengezinswoningen, 76 meergezinswoningen

Navolgend een overzicht van het vastgoedprogramma van De Scheg Oost op basis van brondocument 'Amstelveen de Scheg Oost Stedenbouwkundig Plan' opgesteld door Atelier DUTCH d.d. 9 april 2021.

Omschrijving	Aantal	m² kavel	m² GBO	Vormfactor	m² BVO
O Appartement VS	28	65	120	72%	167
O Appartement MDK	48	59	70	73%	96
O Rijwoning klein	30	128	125	77%	162
O 2^1 kap woning groot	12	288	179	76%	236
O 2^1 kap woning midden	14	232	155	75%	208
O vrijstaand geschakeld woning	16	405	154	71%	217
O Vrijstaande woning	11	450	186	72%	257
O Eiland woning	13	572	204	73%	281
Totaal programma - wonen	***172***	***34.071***	***21.951***		***29.822***

Tabel: ontwikkelprogramma De Scheg Oost

De kaveloppervlaktes leidden wij af van brondocument ‘4599 Amstelveen STBK situatie’ opgesteld door Schippers en VORM d.d. 14 mei 2020 en brondocument ‘Amstelveen de Scheg Oost Stedenbouwkundig Plan’ opgesteld door Atelier DUTCH d.d. 9 april 2021. De woningoppervlaktes bepaalden wij op basis van de beukmaten aangegeven op de tekeningen van Atelier DUTCH en een woningdiepte passend bij het oppervlak van de kavel.

4.3.3. Ruimtelijke kaders: circa 7 hectare waarvan 50% uitgeefbaar

Het totale plangebied van De Scheg Oost heeft een oppervlakte van 68.700 m². De ruimtebreakdown is afgeleid uit document ‘4599 Amstelveen STBK situatie’ d.d. 14 mei 2020 van Schippers, aangevuld met circa 845 m² grond ingericht als groen om aan te sluiten op de omvang van het exploitatiegebied.

Ruimte breakdown	m²	%
	Oost	
Netto plangebied	**68.700**	
Uitgeefbare grond	34.071	*50%*
Niet uitgeefbaar	34.629	*50%*
Verharding	9.651	*14%*
Verharding - wegen	*3.860*	*40%*
Verharding - fiets-/looppaden	*2.895*	*30%*
Verharding - parkeren	*2.895*	*30%*
Groen	14.454	*21%*
Water	10.525	*15%*
Totaal	**68.700**	**100%**

Tabel: ruimtegebruik De Scheg Oost

4.3.4. Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk voor gebiedsontwikkeling De Scheg Oost

Het onherroepelijke bestemmingsplan staat de ontwikkeling van de woningen niet toe en dat betekent dat er een bestemmingsplan moet worden opgesteld. Het voorontwerp bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningen wel mogelijk en sluit aan op beoogde plan.

De taxatie vindt plaats onder het bijzondere uitgangspunt dat sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan dat de beoogde woningbouwontwikkeling zoals hiervoor beschreven toestaat en niets anders.

5. Gebruikswaarde: € 610.000,- kosten koper

De waarde van het getaxeerde bedraagt bij voortzetting van het huidige gebruik binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan € 610.000,- kosten koper. Het object betreft 835 m² openbare ruimte en 67.865 m² akkerbouwgrond. Aan de openbare ruimte is een waarde toegekend van € 1,- de massa. Voor de akkerbouwgronden bedraagt de waarde € 9,- per m² kosten koper.

De opbrengstpotentie van het getaxeerde object baseren wij op transacties van agrarische grond. Het NVM heeft over het jaar 2020 de gemiddelde agrarische grondprijs voor akkerbouwland vastgesteld op € 7,12 per m². Voor de regio rond Amstelveen geeft NVM een bandbreedte van € 6,- tot € 7,- (NVM, 'Vastgoedmarkt in beeld – Agrarisch & Landelijk' d.d. 8 april 2021). Ook Kadaster komt uit in deze brandbreedte met hun cijfers voor het tweede kwartaal van 2021, met een landelijk gemiddelde prijs voor akkerbouwland van € 7,- per m² en een bandbreedte van € 6,20 tot € 7,- voor West-Nederland (Kadaster, 'Kwartaalbericht agrarische grondmarkt, 2021 – 2e kwartaal' d.d. 2 augustus 2021).

Uit hieronder weergegeven agrarische transacties van gronden met functie grasland ten oosten van het object blijkt een opbrengstpotentie van ongeveer € 6,- per m² kosten koper. Uit vergelijkbare akkerbouwgebieden in de Haarlemmermeerpolder blijkt een opbrengstpotentie van ongeveer € 9,- per m² kosten koper. Wij achten de grondwaarde voor het getaxeerde meer vergelijkbaar met de transacties van akkerbouwgrond in de Haarlemmermeer dan de percelen grasland. De akkerbouwgrond in de Haarlemmermeer is namelijk van dezelfde aard (kleigrond), vorm (grote kavels) en functie (akkerbouw) als het getaxeerde. De percelen grasland in de regio betreffen hoofdzakelijk smallere percelen (veen-)weidegrond die naar aard en vorm minder goed vergelijkbaar zijn.

Referentietransacties agrarisch - grasland

Datum	Type	Grondsoort	Plaats	Adres	m² grond	€ koopsom	€ per m²
09/11/2018	Grasland	Veen	Tienhoven	Heuvellaan	31.172	€ 171.446	€ 5,50
17/12/2018	Grasland	-	Amstelveen	diverse percelen	147.320	736.600	€ 5,00
27/12/2018	Grasland	-	De ronde venen	diverse percelen	161.703	1.021.076	€ 6,31
20/04/2019	Grasland	-	De ronde venen	diverse percelen	33.865	€ 196.417	€ 5,80
05/11/2020	Grasland	Veen	Benthuizen	Noordpolder	48.570	€ 279.278	€ 5,75
02/03/2021	Grasland	Zware zwavel	Loenen aan de Vecht	Vreelandseweg	35.880	€ 285.000	€ 7,94
14/05/2021	Grasland	Veen	Kortenhoef	Kortenhoefsedijk	48.500	€ 218.250	€ 4,50
02/07/2021	Grasland	Klei	Nieuwkoop	Nieuwveenseweg	50.255	€ 325.000	€ 6,47

Tabel: overzicht graslandtransacties regio Amstelveen en Hollands Weidegebied

Referentietransacties agrarisch - akkerbouw

Aktenummer	Datum	Plaats	Adres	m² grond	€ koopsom	€ per m²
4 7011700047	17-2-2017	Haarlemmermeer	diverse percelen	390.015	2.932.000	€ 7,52
4 7085700097	9-6-2017	Haarlemmermeer	Rijnlanderweg	208.511	1.928.727	€ 9,25
4 7011400095	17-2-2017	Haarlemmermeer	diverse percelen	275.669	2.155.676	€ 7,82
4 7011700058	17-2-2017	Haarlemmermeer	Kaagweg	240.755	1.926.000	€ 8,00
4 7238000011	8-1-2018	Haarlemmermeer	Rijnlanderweg	47.130	424.170	€ 9,00
4 7437900122	13-11-2018	Haarlemmermeer	diverse percelen	268.610	2.283.185	€ 8,50
4 7437900123	13-11-2018	Haarlemmermeer	diverse percelen	268.610	2.417.490	€ 9,00
4 7493300013	31-1-2019	Haarlemmermeer	Rijnlanderweg	43.385	416.865	€ 9,61

Tabel: overzicht tuin(akker)bouwtransacties regio Haarlemmermeerpolder

6. Complexwaarde De Scheg Oost: € 27.100.000,- exclusief BTW

De complexwaarde van gebiedsontwikkeling de Scheg bedraagt € 232 miljoen exclusief BTW, wat neerkomt op € 394,- per m² plangebied (totaal exploitatiegebied is 588.033 m²). Deze complexwaarde is residueel bepaald en vervolgens comparatief getoetst.

Gebiedsontwikkeling De Scheg vormt één complex en de waarde van De Scheg West is daarom een afgeleide van de complexwaarde van het gehele gebied. Deelgebied De Scheg Oost betreft 11,7% van het gehele exploitatiegebied De Scheg. Op basis van de complexwaarde methodiek, bedraagt de complexwaarde voor deelgebied De Scheg Oost daarom afgerond € 27,1 miljoen exclusief BTW.

Omdat deze complexwaarde substantieel hoger ligt dan alle individuele gebruikswaarden, is er geen sprake van verevening van hogere gebruikswaarden. Dit geldt ook in het geval sprake zou zijn van eventuele schadeloosstelling. Ook in dat geval ligt de complexwaarde nog steeds hoger dan de gebruikswaarde uitgedrukt als volledige schadeloosstelling.

Complexwaarde			
Eigenaar	**Kavel (m²)**	**Eigendom**	**Waarde**
Oost	68.700	11,68%	27.094.962
Midden	180.990	30,78%	71.381.618
West	338.343	57,54%	133.440.913
Totaal plangebied	**588.033**	**100%**	**231.917.493**

Tabel: berekening grondwaarde op basis van complexwaarde

6.1. Gebiedsontwikkeling De Scheg vormt één complex: waarde De Scheg Oost afgeleide van complexwaarde geheel

Het getaxeerde betreft het deelgebied De Scheg Oost. De complexwaarde van De Scheg Oost leidden wij af van de complexwaarde van de gehele ontwikkeling van De Scheg. De gebiedsontwikkeling De Scheg vormt door de fysieke en planologische verbondenheid één complex.

Er is een fysieke verbondenheid tussen de deelgebieden
Infrastructuur, water, groen en voorzieningen zorgen voor een fysieke verbondenheid tussen de deelgebieden:

- Zoals getoond in de 'Beeldkwaliteitsvisie Amstelveen De Scheg' d.d. 9 november 2020 is er sprake van een integraal ontwerp voor ontsluitingsroutes om de drie deelgebieden (Oost, Midden en West) met elkaar te verbinden. Fiets- en wandelroutes verbinden de drie deelgebieden met elkaar. Een autoroute verbindt de deelgebieden West en Midden met elkaar.
- In dezelfde 'Beeldkwaliteitsvisie Amstelveen De Scheg' d.d. 9 november 2020 is te zien dat er een integrale water- en groenstructuur wordt beoogd voor het gehele exploitatiegebied.
- Voor aansluiting op het bestaande rioolsysteem dient een persleiding aangelegd te worden welke ten dienste komt van het gehele gebied De Scheg.

De Scheg vormt een planologisch geheel
Het gebied wordt weliswaar concreet uitgewerkt in verschillende bestemmingsplannen, maar de gemeente Amstelveen beschouwt De Scheg planologisch als één geheel. Al in het 'Ruimtelijk Kader' van augustus 2015 wordt de ontwikkeling De Scheg duidelijk als één integrale gebiedsontwikkeling beschouwd. In het Ruimtelijk Raamwerk en het 'Beeldkwaliteitsvisie Amstelveen De Scheg' d.d. 9 november 2020 wordt De Scheg ook als één integrale ontwikkeling beschouwd. De gemeente stuurt op totaalniveau op de benodigde/gewenste voorzieningen zoals speelpleinen en de school.

6.2. Complexwaarde De Scheg totaal: € 232 miljoen exclusief BTW

Zoals beschreven in paragraaf 6.1. bepalen wij de waarde voor de gronden van De Scheg Oost middels een complexwaarde methodiek voor het gehele ontwikkelgebied De Scheg. De totale complexwaarde voor De Scheg bedraagt € 231.917.000,- excl. BTW, prijspeil 10 januari 2022. Dit komt neer op € 394,- exclusief BTW per m² plangebied. Navolgend overzicht toont de totale complexwaarde van gebiedsontwikkeling De Scheg.

	Reeële waarde / Prijspeil heden	Nominale waarde / geïndexeerd	Contante Waarde @6%
Grondexploitatiekosten			
Sloopkosten	-1.506.150	-1.661.258	-1.395.356
Saneringskosten	-2.849.995	-3.142.469	-2.642.081
Bouwrijp maken openbaar gebied	-7.680.065	-8.951.861	-6.368.778
Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	-4.446.237	-5.232.318	-3.619.149
Groen	-3.204.004	-3.808.954	-2.557.193
Water	-1.620.915	-1.886.497	-1.348.441
Verharding wegen	-4.405.098	-5.137.889	-3.647.970
Verharding fiets- /looppaden	-4.196.600	-4.992.392	-3.344.510
Verharding parkeren	-1.920.965	-2.282.363	-1.535.028
Aanpassen bestaande structuur	-500.000	-549.948	-462.117
Kunstwerken	-6.430.000	-7.494.774	-5.332.171
Speelplaats / trapveldje	-1.254.000	-1.459.031	-1.043.857
Bovenwijkse kosten	-7.719.639	-7.719.639	-5.232.139
Planschade	-661.800	-773.348	-547.351
Onvoorzien	-4.001.403	-4.659.975	-3.329.665
Planontwikkeling	-4.841.697	-5.638.570	-4.028.895
Voorbereiding en toezicht	-6.162.160	-7.176.362	-5.127.684
Saldo grondexploitatiekosten	**-63.400.727**	**-72.567.648**	**-51.562.385**
Grondopbrengsten			
Koopwoning	305.925.605	355.122.718	239.046.700
Huurwoning	57.477.866	65.567.238	43.780.768
School	817.000	925.457	652.411
Saldo grondopbrengsten	**364.220.471**	**421.615.412**	**283.479.878**
Saldo grondexploitatie	**300.819.744**	**349.047.764**	**231.917.493**

Tabel: overzicht totale grondexploitatie De Scheg

6.2.1. Ruimtelijk kader gebied De Scheg: circa 58,8 hectare

Navolgend overzicht toont het ruimtegebruik voor gebiedsontwikkeling De Scheg, opgesplitst per deelgebied.

Ruimte breakdown	m²	%	m²	%	m²	%	m²	%
	Totaal gebied de Scheg		West		Midden		Oost	
Netto plangebied	**588.528**		**338.838**		**180.990**		**68.700**	
Uitgeefbare grond	286.854	49%	167.088	49%	85.695	47%	34.071	50%
Niet uitgeefbaar	301.674	51%	171.750	51%	95.295	53%	34.629	50%
Verharding	123.262	21%	75.220	22%	38.391	21%	9.651	14%
Verharding - wegen	*47.882*	*39%*	*32.504*	*43%*	*11.517*	*30%*	*3.860*	*40%*
Verharding - fiets-/looppaden	*51.810*	*42%*	*30.679*	*41%*	*18.236*	*48%*	*2.895*	*30%*
Verharding - parkeren	*23.570*	*19%*	*12.037*	*16%*	*8.638*	*23%*	*2.895*	*30%*
Groen	124.382	21%	66.927	20%	43.001	24%	14.454	21%
Water	54.031	9%	29.603	9%	13.903	8%	10.525	15%
Totaal	**588.528**	100%	**338.838**	100%	**180.990**	100%	**68.700**	100%

Tabel: overzicht ruimtegebruik De Scheg

Het ruimtegebruik baseren wij onder andere op het document 'Ruimtegebruik Programma Scheg tbv taxatie 2020'. Voor deelgebied De Scheg West is brondocument 'fv220103_versnijdingen' d.d. 3 januari 2022 van ROGEO leidend. Voor deelgebied De Scheg Oost is brondocument 'Oppervlaktes ontwerp' opgesteld door en aangeleverd door opdrachtgever op 16 november 2021 leidend.

6.2.2. Programma gebied De Scheg: 1.345 woningen en één school

Navolgend overzicht toont het woningprogramma voor gebiedsontwikkeling De Scheg. Middels de letter 'W, M en O' wordt het vastgoedprogramma per deelgebied onderscheiden.

Programma - wonen

Omschrijving	Vastgoedtype	Aantal	m² kavel	m² GBO	Vormfactor	m² BVO
O Appartement VS	Koopwoning	28	65	120	72%	167
O Appartement MDK	Koopwoning	48	59	70	73%	96
O Rijwoning klein	Koopwoning	30	128	125	77%	162
O 2^1 kap woning groot	Koopwoning	12	288	179	76%	236
O 2^1 kap woning midden	Koopwoning	14	232	155	75%	208
O vrijstaand geschakeld woning	Koopwoning	16	405	154	71%	217
O Vrijstaande woning	Koopwoning	11	450	186	72%	257
O Eiland woning	Koopwoning	13	572	204	73%	281
W rijwoning klein	Koopwoning	19	131	124	77%	161
W rijwoning klein VSH	Huurwoning	195	131	124	77%	160
W rijwoning groot	Koopwoning	329	158	140	78%	180
W 2^1 kap woning	Koopwoning	148	302	179	76%	236
W Vrijstaande woning	Koopwoning	56	577	210	73%	290
W Appartement MDH	Huurwoning	50	51	55	72%	76
M Rijwoning klein	Koopwoning	115	142	124	77%	160
M Rijwoning groot	Koopwoning	115	167	140	78%	180
M Rijwoning klein VSH	Huurwoning	39	142	124	77%	160
M Rijwoning groot VSH	Huurwoning	4	167	140	78%	180
M BeBo woning	Huurwoning	4	75	85	74%	116
M 2^1 Kap woning	Koopwoning	69	380	179	76%	236
M Vrijstaande woning	Koopwoning	30	577	210	73%	290
Totaal programma - wonen		***1.345***	***279.534***	***190.158***		***249.721***

Tabel: overzicht woonprogramma De Scheg

Naast wonen komt er in De Scheg ook een school met daarbij sportvelden en een parkeerterrein. Navolgend de kenmerken voor deze vastgoedtypen.

Omschrijving	Vastgoedtype	Aantal	m² kavel
W School	School	1	3.610
W Sportvelden naast School	School	1	3.710
Totaal programma - overig			***7.320***

Tabel: overzicht overig programma De Scheg

Per deelgebied raadpleegden wij de navolgende bronnen voor het vaststellen van het vastgoedprogramma:

- Voor deelgebied De Scheg West raadpleegden wij brondocumenten 'Amstelveen De Scheg stedenbouwkundig plan DG West' d.d. 18 februari 2021 van Atelier DUTCH en 'Exploitatieplan De Scheg West Bijlage – Woningtypologiën' d.d. 3 januari 2022 van ROGEO. Hierin staan de aantallen van het vastgoedprogramma weergegeven. Type rijen A en rijen B voegden wij hierbij samen. Wij maakten een uitsplitsing in koop en huur volgens brondocument '20210204 woningbouwprogramma Amstelveen de Scheg West2' d.d. 3 maart 2021.
- Voor de school in deelgebied De Scheg West zijn brondocumenten 'AMV-WEST_school indicatie' d.d. 17 december 2020 voor het uitgeefbare plangebied en 'AMV_DeScheg-West_Programma' d.d. 3 december 2020 voor het bebouwd volume.
- Voor deelgebied De Scheg Midden is brondocument 'Ruimtegebruik Scheg tbv taxatie 2020' d.d. 30 december 2019 leidend.
- Voor deelgebied De Scheg Oost raadpleegden wij drie brondocumenten: 'Amstelveen de Scheg Oost Stedenbouwkundig Plan' opgesteld door Atelier DUTCH d.d. 9 april 2021, '4599 Amstelveen STBK situatie' d.d. 14 mei 2020 van Schippers voor de grondgebonden woningen en 'Ruimtegebruik Scheg tbv taxatie 2020' d.d. 30 december 2019, omdat de meergezinswoningen in het eerste document niet exact vermeld worden.

6.3. Grondopbrengsten woonprogramma residueel bepaald: € 363,4 miljoen exclusief BTW

De residuele grondwaarde van bouwrijpe grond onder het vastgoedprogramma bedraagt € 363,4 miljoen exclusief BTW. Navolgend overzicht toont de residuele berekening per vastgoedtype.

Omschrijving	W rijwoning klein	W rijwoning klein VSH	W rijwoning groot	W 2^1 kap woning	W Vrijstaande woning	W Appartement MDH
Categorie vastgoed	Koopwoning	Huurwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Huurwoning
Bedragen per						
VON-prijs / beleggingswaarde	€ 558.000	€ 547.500	€ 608.223	€ 875.438	€ 1.155.672	€ 293.154
Netto opbrengst bij oplevering	€ 461.157	€ 452.479	€ 502.664	€ 723.502	€ 955.101	€ 242.276
Te hanteren bouwkosten	€ 173.865	€ 173.865	€ 180.013	€ 297.084	€ 382.594	€ 126.222
Rente over bouwkosten	€ -	€ 2.688	€ -	€ -	€ -	€ 3.136
Bijkomende kosten bij oplevering	€ 22.602	€ 20.864	€ 23.402	€ 41.592	€ 53.563	€ 17.671
Rente over bijkomende kosten	€ -	€ 650	€ -	€ -	€ -	€ 889
Algemene kosten	€ 7.859	€ 7.789	€ 8.137	€ 13.547	€ 17.446	€ 5.756
Rente over algemene kosten	€ -	€ 243	€ -	€ -	€ -	€ 290
Winst en risico	€ 25.364	€ 18.099	€ 27.647	€ 39.793	€ 52.531	€ 9.691
Residuele grondwaarde bij oplevering	€ 231.467	€ 228.282	€ 263.466	€ 331.486	€ 448.966	€ 78.621
Rente kosten op grond	€ -	€ 6.897	€ -	€ -	€ -	€ 3.766
Residuele grondwaarde bij start bouw	€ 231.467	€ 221.385	€ 263.466	€ 331.486	€ 448.966	€ 74.855
Grondquote	50,2%	48,9%	52,4%	45,8%	47,0%	30,9%
Grondwaarde (per m² BVO / per m² kavel)	1.765	1.688	1.665	1.096	778	980
Grondslag	per m² kavel	per m² kavel	per m² kavel	per m² kavel	per m² kavel	per m² BVO
Aantal m² BVO/eenheden	19	195	329	148	56	50
Totale grondwaarde tijdstip taxatie	**4.397.877**	**43.170.090**	**86.680.462**	**49.059.960**	**25.142.117**	**3.742.763**

Tabel: grondwaarde per vastgoedtype deelgebied De Scheg West

Omschrijving	M Rijwoning klein	M Rijwoning groot	M Rijwoning klein VSH	M Rijwoning groot VSH	M BeBo woning	M 2^1 Kap woning	M Vrijstaande
Categorie vastgoed	Koopwoning	Koopwoning	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning	Koopwoning	Koopwoning
Bedragen per							
VON-prijs / beleggingswaarde	€ 567.300	€ 625.701	€ 562.500	€ 622.500	€ 380.488	€ 920.103	€ 1.166.178
Netto opbrengst bij oplevering	€ 468.843	€ 517.108	€ 464.876	€ 514.463	€ 314.453	€ 760.415	€ 963.783
Te hanteren bouwkosten	€ 173.865	€ 180.013	€ 173.865	€ 180.013	€ 168.126	€ 297.084	€ 382.594
Rente over bouwkosten	€ -	€ -	€ 2.688	€ 2.783	€ 3.123	€ -	€ -
Bijkomende kosten bij oplevering	€ 22.602	€ 23.402	€ 20.864	€ 21.602	€ 20.175	€ 41.592	€ 53.563
Rente over bijkomende kosten	€ -	€ -	€ 650	€ 673	€ 757	€ -	€ -
Algemene kosten	€ 7.859	€ 8.137	€ 7.789	€ 8.065	€ 7.532	€ 13.547	€ 17.446
Rente over algemene kosten	€ -	€ -	€ 243	€ 251	€ 282	€ -	€ -
Winst en risico	€ 25.786	€ 28.441	€ 18.595	€ 20.579	€ 12.578	€ 41.823	€ 53.008
Residuele grondwaarde bij oplevering	€ 238.730	€ 277.116	€ 240.183	€ 280.499	€ 101.880	€ 366.369	€ 457.172
Rente kosten op grond	€ -	€ -	€ 7.257	€ 8.475	€ 3.682	€ -	€ -
Residuele grondwaarde bij start bouw	€ 238.730	€ 277.116	€ 232.926	€ 272.024	€ 98.197	€ 366.369	€ 457.172
Grondquote	50,9%	53,6%	50,1%	52,9%	31,2%	48,2%	47,4%
Grondwaarde (per m² BVO / per m² kavel)	1.677	1.655	1.637	1.625	849	963	793
Grondslag	per m² kavel	per m² kavel	per m² kavel	per m² kavel	per m² BVO	per m² kavel	per m² kavel
Aantal m² BVO/eenheden	115	115	39	4	4	69	30
Totale grondwaarde tijdstip taxatie	**27.454.002**	**31.868.383**	**9.084.128**	**1.088.097**	**392.789**	**25.279.485**	**13.715.147**

Tabel: grondwaarde per vastgoedtype deelgebied De Scheg Midden

Omschrijving	O Appartement	O Appartement	O Rijwoning klein	O 2^1 kap woning groot	O 2^1 kap woning	O vrijstaand geschakeld	O Vrijstaande	O Eiland woning
Categorie vastgoed	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning
Bedragen per								
VON-prijs / beleggingswaarde	€ 660.000	€ 377.647	€ 581.250	€ 911.170	€ 807.857	€ 922.886	€ 1.097.425	€ 1.266.288
Netto opbrengst bij oplevering	€ 545.455	€ 312.105	€ 480.372	€ 753.033	€ 667.651	€ 762.715	€ 906.963	€ 1.046.519
Te hanteren bouwkosten	€ 279.167	€ 151.027	€ 179.825	€ 312.623	€ 295.146	€ 326.451	€ 380.005	€ 397.973
Rente over bouwkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijkomende kosten bij oplevering	€ 44.667	€ 22.654	€ 23.377	€ 43.767	€ 41.321	€ 45.703	€ 53.201	€ 55.716
Rente over bijkomende kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Algemene kosten	€ 12.953	€ 6.947	€ 8.128	€ 14.256	€ 13.459	€ 14.886	€ 17.328	€ 18.148
Rente over algemene kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Winst en risico	€ 30.000	€ 17.166	€ 26.420	€ 41.417	€ 36.721	€ 41.949	€ 49.883	€ 57.559
Residuele grondwaarde bij oplevering	€ 178.668	€ 114.311	€ 242.621	€ 340.970	€ 281.004	€ 333.726	€ 406.547	€ 517.124
Rente kosten op grond	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Residuele grondwaarde bij start bouw	€ 178.668	€ 114.311	€ 242.621	€ 340.970	€ 281.004	€ 333.726	€ 406.547	€ 517.124
Grondquote	32,8%	36,6%	50,5%	45,3%	42,1%	43,8%	44,8%	49,4%
Grondwaarde (per m² BVO / per m² kavel)	1.072	1.192	1.895	1.182	1.211	824	903	903
Grondslag	per m² BVO	per m² BVO	per m² kavel	per m² kavel	per m² kavel	per m² kavel	per m² kavel	per m² kavel
Aantal m² BVO/eenheden	28	48	30	12	14	16	11	13
Totale grondwaarde tijdstip taxatie	**5.002.701**	**5.486.916**	**7.278.620**	**4.091.641**	**3.934.057**	**5.339.610**	**4.472.013**	**6.722.614**

Tabel: grondwaarde per vastgoedtype in deelgebied De Scheg Oost

6.4. Opbrengstpotentie woonprogramma: € 907 miljoen VON/€ 750,1 miljoen exclusief BTW

De opbrengstpotentie van de in totaal 1.345 woningen bedraagt € 907,6 miljoen VON/€ 750,1 miljoen exclusief BTW. Circa € 760 miljoen VON/€ 628,3 miljoen exclusief BTW voor de 1.053 koopwoningen en circa € 147,4 miljoen VON/€ 121,8 miljoen exclusief BTW voor de 292 huurwoningen. De opbrengsten zijn bepaald op basis van een analyse van het huidige aanbod en transacties van NVM makelaars van de afgelopen periode (januari 2021 tot en met januari 2022). In de navolgende paragrafen onderbouwen wij de gehanteerde opbrengstpotentie van de koopwoningen en beleggingswaarde van de huurwoningen.

Omschrijving	Vastgoedtype	Aantal	m² GBO	Basis VON-prijs / m² GBO	VON-prijs	Ontwikkelomzet excl. BTW
O Appartement VS	Koopwoning	28	120	5.500	660.000	545.455
O Appartement MDK	Koopwoning	48	70	5.395	377.647	312.105
O Rijwoning klein	Koopwoning	30	125	4.650	581.250	480.372
O 2^1 kap woning groot	Koopwoning	12	179	5.100	911.170	753.033
O 2^1 kap woning midden	Koopwoning	14	155	5.200	807.857	667.651
O vrijstaand geschakeld woning	Koopwoning	16	154	6.000	922.886	762.715
O Vrijstaande woning	Koopwoning	11	186	5.900	1.097.425	906.963
O Eiland woning	Koopwoning	13	204	6.200	1.266.288	1.046.519
W rijwoning klein	Koopwoning	19	124	4.500	558.000	461.157
W rijwoning groot	Koopwoning	329	140	4.350	608.223	502.664
W 2^1 kap woning	Koopwoning	148	179	4.900	875.438	723.502
W Vrijstaande woning	Koopwoning	56	210	5.500	1.155.672	955.101
M Rijwoning klein	Koopwoning	115	124	4.575	567.300	468.843
M Rijwoning groot	Koopwoning	115	140	4.475	625.701	517.108
M 2^1 Kap woning	Koopwoning	69	179	5.150	920.103	760.415
M Vrijstaande woning	Koopwoning	30	210	5.550	1.166.178	963.783
Totale opbrengsten koopwoningen		***1.053***	***157.488***		***760.245.537***	***628.302.097***

Tabel: opbrengstpotentie van de koopwoningtypen

Omschrijving	Vastgoedtype	Aantal	m² GBO	Huur per m² GBO per mnd	Beleggings waarde	Ontwikkelomzet excl. BTW
W rijwoning klein VSH	Huurwoning	195	124	14,72	547.500	452.479
W Appartement MDH	Huurwoning	50	55	17,77	293.154	242.276
M Rijwoning klein VSH	Huurwoning	39	124	15,12	562.500	464.876
M Rijwoning groot VSH	Huurwoning	4	140	14,84	622.500	514.463
M BeBo woning	Huurwoning	4	85	15,29	380.488	314.453
Totale opbrengsten huurwoningen		***292***	***32.665***		***147.369.655***	***121.793.103***

Tabel: opbrengstpotentie van de huurwoningtypen

6.4.1. Opbrengstpotentie koop rijwoningen € 4.350,- tot € 4.650,- per m² GBO

De koop rijwoningen hebben wij opgesplitst in vijf woningtypes, gebaseerd op de verschillen in kavelgrootte, woningoppervlakte en locatie. Wij hanteren voor types in deelgebied Scheg Oost een hoger prijsniveau omdat dit deelgebied ruimer opgezet is en een exclusiever karakter kent met veel twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. In deelgebied Scheg West hebben de woningen het minst vrije zicht en groen. Navolgend de uitsplitsing met bijbehorende opbrengsten.

Rijwoningen	Vastgoedtype	Aantal	m² GBO	Kavel	VON-prijs per m² GBO	VON-prijs
O Rijwoning klein	Koopwoning	30	125	128	4.650	581.250
M Rijwoning klein	Koopwoning	115	124	142	4.575	567.300
M Rijwoning groot	Koopwoning	115	140	167	4.475	625.701
W rijwoning klein	Koopwoning	19	124	131	4.500	559.286
W rijwoning groot	Koopwoning	329	140	158	4.350	608.223

Tabel: verhouding opbrengstpotentie verschillende rijwoningen

Dit prijsniveau baseerden wij op aanbod en transacties in de omgeving van het plangebied:

- Kijkend naar bestaand aanbod zien wij een gemiddeld prijsniveau van € 5.300,- per m² GBO voor een rijwoning van 125 m² GBO. Dit zijn relatief nieuwe woningen en instapklaar in een geheel ontwikkelde woonwijk, in Westwijk.
- Afgelopen periode waren er nauwelijks nieuwbouwtransacties. Een enkele transactie van een nieuwbouw rijwoning van 137 m² GBO in Keizer Karelpark toont een prijsniveau van, rekening houdend met prijsontwikkeling, € 5.440,- VON per m² GBO.
- Transacties van bestaande bouw rijwoningen, tussen 118 en 157 m² GBO in Westwijk tonen een bandbreedte van € 4.950,- tot € 5.500,- kosten koper per m² GBO, afhankelijk van woningoppervlakte en staat.
- Transacties van bestaande bouw rijwoningen tussen 119 en 152 m² GBO in Oranjewijk Aalsmeer tonen een bandbreedte van € 4.550,- tot € 5.050,- kosten koper per m² GBO.

Het prijsniveau van het aanbod en transacties in Amstelveen is hoger dan de te taxeren rijwoningen in het plangebied De Scheg. De Scheg is een grootschalig nieuwbouwproject waarbij bewoners de eerste jaren in een gebied wonen wat nog vol in ontwikkeling is. Dit drukt de VON-prijs. De referentietransacties betreffen ook woningen met een bouwjaar van omstreeks 2010 met ingerichte tuin, keuken en badkamer. Hierdoor is beperkt tot geen correctie nodig om de woningen met nieuwbouw te vergelijken.

Het prijsniveau van de transacties in Aalsmeer is iets lager dan de te taxeren rijwoningen in het plangebied De Scheg. Dit vanwege de mindere locatie en hogere dichtheid vinden wij dit prijsniveau lager dan voor de rijwoningen onderdeel van De Scheg.

Aanbod bestaand vastgoed
Er staan meerdere rijwoningen te koop in de nabije omgeving van het plangebied. Wij zien een prijsniveau rond € 5.300,- per m² GBO voor een rijwoning van 125 m² GBO. De referenties liggen alle drie in Westwijk nabij het plangebied en zijn modern en instapklaar. Allen in een kindvriendelijke volledig ontwikkelde woonwijk.

Aanbod Rijwoning koop	Adres (status)	€ k.k.	m² GBO	€ /m² GBO	Eigenschappen
	Guldenroedelaan 32 (verkocht onder voorbehoud)	€ 620.000	115	€ 5.391	In Westwijk nabij plangebied, modern/nieuw, instapklaar. Bouwjaar 2012. Aangeboden sinds 6+ maanden. Openbaar parkeren
	Dommelrode 6 (te koop)	€ 725.000	136	€ 5.331	In Westwijk nabij plangebied, modern, instapklaar, 2008, aangeboden sinds 2 maanden, energielabel A. Openbaar parkeren
	Westhove 145 (te koop)	€ 659.000	125	€ 5.272	In Westwijk nabij plangebied, modern, instapklaar, 2012, Energielabel A++, Openbaar parkeren

Tabel: referentie overzicht aanbod rijwoningen

Verkooptransacties nieuwbouw vastgoed
Afgelopen periode vonden er geen transacties plaats van nieuwbouw rijwoningen. Het meest recent is een transactie van een rijwoning aan de Simon Stevinstraat in Keizer Karelpark. Deze wijk ligt ten zuiden van het centrum van Amstelveen, aan de andere kant van de A9 snelweg. De transactieprijs per m² in deze ontwikkeling ligt op circa € 4.900,- VON. Transactiedatum 8 oktober 2020. Uitgaande van een prijsontwikkeling circa 11% (bron: Makelaar Amsterdam/NVM, geraadpleegd 14 januari 2022), zou dit prijsniveau € 5.440,- VON per m² GBO zijn per taxatiedatum. Het centrum kent echter een hoger prijsniveau dan De Scheg en de woningen zijn gelegen op relatief grote kavels (ca. 160 m²).

Simon Stevinstraat, 1185 XG Amstelveen		Verkocht
	In verkoop genomen Vraagprijs: € 672.500,- v.o.n. Transactieprijs: € 672.500,- Transactieprijs per m²: € 4.908,76 Aanvaarding: In overleg Transport datum: 08-10-2020 *In Keizer Karelpark* *Vergelijkbaar qua ligging*	Ondertekening akte: 08-10-2020 Dagen op de markt: 294 Woonoppervlakte: 137 m² Perceeloppervlakte: 162 m² Soort: Eengezinswoning, hoekwoning Bouwvorm: nieuwbouw Bouwjaar: 2020 Soort garage: Geen garage

Verkooptransacties bestaand vastgoed in Amstelveen

Direct ten noorden van locatie De Scheg ligt de woonwijk Westwijk. De wijk kenmerkt zich als een groen, waterrijke en ruim opgezette woonomgeving. Het karakter van de wijk is vergelijkbaar met gebiedsontwikkeling de Scheg. Westwijk ligt iets dichter bij het centrum van Amstelveen, de snelweg A9 en het Amsterdamse Bos dan de Scheg. Voor vergelijkbare rijwoningen zien wij een transactieprijs van € 4.950, - tot € 500, - kosten koper per m² GBO, afhankelijk van woningoppervlakte en staat.

Korianderlaan 87, 1187 EE Amstelveen

Verkocht



In verkoop genomen
Vraagprijs: € 540.000,- k.k.
Transactieprijs: € 585.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.957,63
Aanvaarding: Direct
Transport datum: 22-06-2021

In Westwijk Zuid-Oost

Ondertekening akte: 03-06-2021
Dagen op de markt: 29
Woonoppervlakte: 118 m²
Perceeloppervlakte: 137 m²
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2009
Soort garage: Geen garage

Duivenvoorde 22, 1187 DJ Amstelveen

Verkocht



Vraagprijs: € 550.000,- k.k.
Transactieprijs: € 681.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.491,94
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 28-01-2022

Tuin: Achtertuin en voortuin
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwjaar: 2012
Verwarming: Vloerverwarming geheel en warmtepomp

Ondertekening akte: 27-10-2021
Dagen op de markt: 29

Modern, Nieuw, instapklaar

In Westwijk nabij plangebied
Woonoppervlakte: 124 m²
Perceeloppervlakte: 125 m²
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren
Ligging: Aan rustige weg en in woonwijk

Sparrendaal 42, 1187 KG Amstelveen

Verkocht



Vraagprijs: € 575.000,- k.k.
Transactieprijs: € 681.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.320,31
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-04-2022

Tuin: Achtertuin en voortuin
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwjaar: 1993

Ondertekening akte: 12-10-2021
Dagen op de markt: 21

Standaard woning, redelijk/nette staat

In Westwijk nabij plangebied
Woonoppervlakte: 128 m²
Perceeloppervlakte: 143 m²
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren
Ligging: Aan rustige weg en in woonwijk

Wedderborg 18, 1187 DD Amstelveen

Verkocht



In verkoop genomen
Vraagprijs: € 640.000,- k.k.
Transactieprijs: € 673.111,-
Transactieprijs per m²: € 4.877,62
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 21-05-2021

In Westwijk

Ondertekening akte: 07-01-2021
Dagen op de markt: 37
Woonoppervlakte: 138 m²
Perceeloppervlakte: 143 m²
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2010
Soort garage: Geen garage

Cannenburgh 56, 1187 DC Amstelveen

Verkocht



Vraagprijs: € 695.000,- k.k.
Transactieprijs: € 840.556,-
Transactieprijs per m²: € 5.353,86
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-03-2022

Tuin: Achtertuin en voortuin
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwjaar: 2010'
Verwarming: Vloerverwarming geheel en warmtepomp
Energielabel A+++

Ondertekening akte: 22-10-2021
Dagen op de markt: 22

Modern, nieuw, instapklaar

In Westwijk nabij plangebied
Woonoppervlakte: 157 m²
Perceeloppervlakte: 139 m²
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren
Ligging: Aan rustige weg en in woonwijk

Verkooptransacties bestaand vastgoed in Aalsmeer

Ten westen van locatie De Scheg, aan de andere zijde van de N231 ligt de woonwijk Oranjewijk. Officieel onderdeel van de gemeente Aalsmeer, maar geografisch grenzend aan de Amstelveense gebieden De Scheg en Westwijk. De wijk kent een vergelijkbaar karakter, met vele groene veldjes en waterwegen. De wijk kent een hogere dichtheid dan De Scheg. Oranjewijk ligt op nagenoeg eenzelfde afstand van het centrum van Amstelveen, de snelweg A9 en het Amsterdamse Bos als de Scheg, maar kent gemiddeld een lagere koopprijs kosten koper voor woningen dan Westwijk. Voor rijwoningen in Oranjewijk zien wij een transactieprijs van afgerond € 4.550,- tot € 5.050,- kosten koper per m² GBO. Vanwege de mindere locatie en hogere dichtheid vinden wij dit prijsniveau lager dan voor de rijwoningen onderdeel van De Scheg.

Snoekbaarsstraat 50, 1432 PE Aalsmeer — **Verkocht**



Vraagprijs: € 535.000,- k.k.
Transactieprijs: € 580.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.873,95
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 25-05-2022

Tuin: Achtertuin en voortuin
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren

Ondertekening akte: 25-10-2021
Dagen op de markt: 25

Woonoppervlakte: 119 m²
Perceeloppervlakte: 127 m²
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwjaar: 2008

Modern, instapklaar, *In Oranjewijk (Aalsmeer Noord)*

Koningsstraat 142, 1432 PM Aalsmeer — **Verkocht**



In verkoop genomen
Vraagprijs: € 495.000,- k.k.
Transactieprijs: € 567.500,-
Transactieprijs per m²: € 4.576,61
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 06-07-2021

In Oranjewijk, Aalsmeer

Ondertekening akte: 20-04-2021
Dagen op de markt: 26
Woonoppervlakte: 124 m²
Perceeloppervlakte: 161 m²
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2007
Soort garage: Geen garage

Vlinderweg 68, 1432 MK Aalsmeer — **Verkocht**



Vraagprijs: € 525.000,- k.k.
Transactieprijs: € 610.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.765,62
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 28-01-2022

Tuin: Achtertuin en voortuin
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren

Ondertekening akte: 17-11-2021
Dagen op de markt: 22

Woonoppervlakte: 128 m²
Perceeloppervlakte: 130 m²
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwjaar: 2007

Standaard, net, basic, In Oranjewijk (Aalsmeer Noord)

Koolwitjestraat 130, 1432 ND Aalsmeer — **Verkocht**



Vraagprijs: € 585.000,- k.k.
Transactieprijs: € 695.130,-
Transactieprijs per m²: € 4.895,28
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 06-12-2021

Tuin: Achtertuin en voortuin
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren en op eigen terrein
Soort garage: Carport

Ondertekening akte: 11-10-2021
Dagen op de markt: 25

Woonoppervlakte: 142 m²
Perceeloppervlakte: 144 m²
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwjaar: 2005

Modern, instapklaar, *In Oranjewijk (Aalsmeer Noord)*

Zeeltstraat 15, 1432 PK Aalsmeer — **Verkocht**



Vraagprijs: € 695.000,- k.k.
Transactieprijs: € 770.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.065,79
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 15-04-2022

Tuin: Achtertuin
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren

Ondertekening akte: 28-10-2021
Dagen op de markt: 21

Woonoppervlakte: 152 m²
Perceeloppervlakte: 143 m²
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwjaar: 2009

Modern, instapklaar, *In Oranjewijk (Aalsmeer Noord)- Direct naast plangebied*

6.4.2. Opbrengstpotentie twee-onder-een-kap koopwoningen: € 4.800,- tot € 5.100,- per m² GBO

De koop twee-onder-een-kapwoningen in de gebiedsontwikkeling hebben wij opgesplitst in vier woningtypes, gebaseerd op kavelgrootte, woningoppervlakte en locatie. De woningen in deelgebied De Scheg Oost hebben een hoger prijsniveau dan de twee-onder-een-kapwoningen in de andere deelgebieden omdat de woningen gunstiger gelegen zijn en dit deelgebied ruimer opgezet is en een exclusiever karakter kent. Wel hebben de twee-onder-een-kapwoningen in deelgebied De Scheg Oost een kleiner kavel wat de VON-prijs drukt. Als onderbouwing van VON-prijzen per m² GBO analyseerden wij verkooptransacties en aanbod in Amstelveen.

2^1	Vastgoedtype	Aantal	m² GBO	Kavel	VON-prijs per m² GBO	VON-prijs
O 2^1 kap woning groot	Koopwoning	12	179	288	5.100	911.170
O 2^1 kap woning midden	Koopwoning	14	155	232	5.200	807.857
M 2^1 Kap woning	Koopwoning	69	179	380	5.150	920.103
W 2^1 kap woning	Koopwoning	148	179	302	4.900	875.438

Tabel: verhouding opbrengstpotentie verschillende twee-onder-een-kapwoningen

Dit prijsniveau baseerden wij op aanbod en transacties in de omgeving van het plangebied:
Kijkend naar bestaand aanbod zien wij een gemiddeld prijsniveau van € 5.450,- per m² GBO voor een twee-onder-een-kapwoningen van 183 m² GBO. Dit zijn relatief nieuwe woningen en instapklaar in een geheel ontwikkelde woonwijk, in Westwijk. Het prijsniveau van de te taxeren twee-onder-een-kapwoningen ligt lager dan het huidige aanbod in Amstelveen. Dit omdat De Scheg een grootschalige nieuwbouwontwikkeling is met relatief veel twee-onder-een-kapwoningen. Transacties van bestaande bouw, tussen 168 en 178 m² GBO in Westwijk tonen een bandbreedte van € 4.750,- tot € 5.575,- kosten koper per m² GBO, afhankelijk van woningoppervlakte, perceel en staat.

Aanbod bestaand vastgoed twee-onder-een-kap koopwoningen
Er staan enkele twee-onder-een-kapwoningen te koop in de nabije omgeving van het plangebied. Wij zien een prijsniveau rond € 5.450,- per m² GBO voor een twee-onder-een-kapwoning van 183 m² GBO. De referenties liggen in Westwijk of Waardehuizen: kindvriendelijke volledig ontwikkelde woonwijken.

Aanbod 2^1 kap koop	Adres (status)	€ k.k.	m² GBO	€ /m² GBO	Eigenschappen
	Ko Donkerlaan 25 (te koop)	€ 1.100.000	197	€ 5.584	In Westwijk, nabij plangebied, oprit, garage, specifieke (felle kleuren) interieur, verouderd, Energielabel B, 1992, aangeboden sinds 6 weken, perceel 302m²
	Jan Weilandlaan 27 (onder bod)	€ 1.000.000	186	€ 5.376	In Westwijk, nabij plangebied, oprit, garage, nette inrichting, goede staat, aangeboden 3 maanden, energielabel A, 1992, perceel 283 m²
	Valreep 44 (onder bod)	€ 899.000	166	€ 5.416	In Zuid-Oost Amstelveen (Waardhuizen), 1990, Energielabel C, perceel 300 m², tuin en balkon, nette staat, oprit

Tabel: referentie overzicht aanbod twee-onder-een-kapwoningen

Verkooptransacties bestaand vastgoed twee-onder-een-kap koopwoningen:
We analyseerden specifieke verkooptransacties van twee-onder-een-kapwoningen. Deze transacties liggen in een bandbreedte van € 4.750,- tot € 5.575,- kosten koper per m² GBO. De onderkant van deze bandbreedte betreft een meer standaard woningproduct en geschakelde twee-onder-een-kapwoning in een straat met minder groen. Het prijsniveau voor de twee-onder-een-kapwoningen in deelgebied De Scheg West sluit wat betreft wijkkenmerken redelijk aan op deze transactie. De bovenkant van de bandbreedte betreft een twee-onder-een-kapwoning met vrij zicht op water en een park. Het ligt aan een rustige weg. De overige twee referenties welke wij hieronder uitlichten aan de Marjoleinlaan 36 en Bovenkerkkade 50, liggen in het midden van deze bandbreedte en zijn goed vergelijkbaar met de taxateren twee-onder-een-kapwoningen in deelgebied De Scheg Midden en De Scheg Oost. Ze liggen nabij het plangebied en hebben vergelijkbare architectuurstijl en een bouwjaar uit 2008 en een jarendertig-woning.

Jan Nelissenlaan 27, 1187 TK Amstelveen — **Verkocht**



In verkoop genomen
Vraagprijs: € 825.000,- k.k.
Transactieprijs: € 912.800,-
Transactieprijs per m²: € 5.433,33
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 16-07-2021

In Westwijk
Uitzicht op water en groen

Ondertekening akte: 25-05-2021
Dagen op de markt: 33
Woonoppervlakte: 168 m²
Perceeloppervlakte: 374 m²
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 1992
Soort garage: Aangebouwd steen (1 auto)

Veldlust 32, 1188 JN Amstelveen — **Verkocht**



Vraagprijs: € 750.000,- k.k.
Transactieprijs: € 800.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.733,73
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 15-11-2021

Tuin: Achtertuin en voortuin
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren en op eigen terrein
Locatie: Midden-Zuid Amstelveen (Middenhoven)

Ondertekening akte: 05-10-2021
Dagen op de markt: 28

Woonoppervlakte: 169 m²
Perceeloppervlakte: 232 m²
Soort: Eengezinswoning, geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar: 1989

Standaard woning, basic/verouderd interieur

Marjoleinlaan 36, 1187 EJ Amstelveen — **Verkocht**



In verkoop genomen
Vraagprijs: € 934.000,- k.k.
Transactieprijs: € 895.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.114,29
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 03-05-2021

In Westwijk, direct zicht op De Scheg Oost

Ondertekening akte: 10-03-2021
Dagen op de markt: 180
Woonoppervlakte: 175 m²
Perceeloppervlakte: 329 m²
Soort: Herenhuis, 2-onder-1-kapwoning
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2008
Soort garage: Aangebouwd steen (1 auto)

Bovenkerkerkade 50, 1185 CS Amstelveen — **Verkocht**



Vraagprijs: € 800.000,- k.k.
Transactieprijs: € 865.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.914,77
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 04-10-2021

Tuin: Achtertuin en voortuin
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren
Locatie: Midden Amstelveen, direct onder A9

Ondertekening akte: 06-07-2021
Dagen op de markt: 15

Woonoppervlakte: 176 m²
Perceeloppervlakte: 244 m²
Soort: Eengezinswoning, halfvrijstaande woning
Bouwjaar: 1927

Niet standaard woning met vide, balkon en tuin, serre, keuken/badkamer basic

Baken 11, 1186 DB Amstelveen — **Verkocht**



Vraagprijs: € 895.000,- k.k.
Transactieprijs: € 992.560,-
Transactieprijs per m²: € 5.576,18
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-03-2022

Tuin: Achtertuin en voortuin
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren
Locatie: Zuid-Oost Amstelveen (Waardhuizen)

Ondertekening akte: 10-11-2021
Dagen op de markt: 22

Woonoppervlakte: 178 m²
Perceeloppervlakte: 255 m²
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar: 1988

Modern, nieuw, strak interieur, instapklaar

6.4.3. Opbrengstpotentie van de vrijstaande koopwoningen: € 5.525,- tot € 6.250,- per m² GBO

Wij splitsten de vrijstaande koopwoningen in de gebiedsontwikkeling op in vijf verschillende types op basis van ligging, dichtheid, aantal, kavel oppervlakte en woning oppervlakte. Als onderbouwing van VON-prijzen per m² GBO analyseerden wij verkooptransacties in Amstelveen.

De vrijstaande woningen in deelgebied De Scheg Oost hebben het hoogste prijsniveau. De Scheg Oost heeft een ruimer opgezet en exclusiever karakter dan de andere deelgebieden.

- De Eilandwoning liggen direct aan water en een deel van de woningen heeft vrij zicht op groen en weiland. Van dit type komen dertien woningen beschikbaar wat het een exclusiever product maakt binnen de gehele gebiedsontwikkeling De Scheg.
- Wij kennen per m² GBO een iets hoger opbrengstpotentie toe aan de vrijstaande geschakelde woning in deelgebied De Scheg Oost dan voor de overige vrijstaande woningen. Dit vanwege het kleiner woonoppervlak (dalende meeropbrengsten) en de zuidelijke oriëntatie van de tuin met vrij uitzicht op de weilanden. De prijspremium wordt echter gedempt doordat de woningen relatief dicht op elkaar staan (geschakelde vrijstaande woningen).

De vrijstaande woningen in deelgebied De Scheg Midden hebben door de ruimere opzet van de wijk net een hoger prijsniveau dan de vrijstaande woningen in De Scheg West.

Vrijstaand	Vastgoedtype	Aantal	m² GBO	Kavel	VON-prijs per m² GBO	VON-prijs
O vrijstaand geschakeld woning	Koopwoning	16	154	405	6.000	922.886
O Vrijstaande woning	Koopwoning	11	186	450	5.900	1.097.425
O Eiland woning	Koopwoning	13	204	572	6.200	1.266.288
M Vrijstaande woning	Koopwoning	30	210	577	5.550	1.166.178
W Vrijstaande woning	Koopwoning	56	210	577	5.500	1.155.672

Tabel: verhouding opbrengstpotentie verschillende vrijstaande woningen

Verkooptransacties bestaand vastgoed vrijstaande koopwoningen in Westwijk
In de wijk Westwijk zien wij voor vrijstaande woningen een transactie prijs tussen € 5.325,- en € 6.450,- kosten koper per m² GBO. De wijk heeft een hogere woningdichtheid en minder groenwoonmilieu dan de vrijstaande woningen onderdeel van De Scheg.

Onderkant van deze bandbreedte betreft het pand aan de Canneburg 1. Mede vanwege de transactie datum in januari 2021 is het prijsniveau relatief laag. Bovenkant van de bandbreedte betreft referentie Cannenburgh 21. De moderne woning uit 2015 ligt direct aan water, heeft twee badkamers, kent een hoogwaardige afwerking en is ruim opgezet. De woning heeft wel een relatief kleine kavel ten opzichte van het woonoppervlak. Ook het pand aan de Legmeerdijk 186 welke vanwege het grote perceel een hoger prijsniveau kent. Per saldo geven deze transacties een goed beeld van de bovenkant van het prijsniveau in De Scheg.

Slingerduin 10, 1187 JM Amstelveen		**Verkocht**
	In verkoop genomen Vraagprijs: € 1.175.000,- k.k. Transactieprijs: € 1.175.000,- Transactieprijs per m²: € 5.788,18 Aanvaarding: In overleg Transport datum: 08-01-2021 *In Westwijk Noord* *Aan singel gelegen* *Verouderde architectuur*	Ondertekening akte: 19-11-2020 Dagen op de markt: 64 Woonoppervlakte: 203 m² Perceeloppervlakte: 385 m² Soort: Villa, vrijstaande woning Bouwvorm: bestaande bouw Bouwjaar: 1994 Soort garage: Aangebouwd steen (1 auto)

Cannenburgh 21, 1187 DC Amstelveen — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 1.375.000,- k.k.
Transactieprijs: € 1.450.000,-
Transactieprijs per m²: € 6.144,07
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 02-08-2021

Type: Woonhuis
Soort: Villa, vrijstaande woning
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2015

Aangemeld: 19-03-2021
Afgemeld: 11-05-2021
Ondertekening akte: 14-04-2021
Dagen op de markt: 27

Woonoppervlakte: 236 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 12 m²
Externe bergruimte: 7 m²
Perceeloppervlakte: 440 m²

Cannenburgh 1, 1187 DC Amstelveen — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 1.475.000,- k.k.
Transactieprijs: € 1.465.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.327,27
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 15-07-2021

Type: Woonhuis
Soort: Villa, geschakelde woning
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2012

Aangemeld: 27-01-2021
Afgemeld: 28-04-2021
Ondertekening akte: 12-03-2021
Dagen op de markt: 45

Woonoppervlakte: 275 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 23 m²
Overige inpandige ruimte: 16 m²
Perceeloppervlakte: 429 m²

Legmeerdijk 186, 1187 NJ Amstelveen — **Verkocht**



Vraagprijs: € 1.350.000,- k.k.
Transactieprijs: € 1.300.000,-
Transactieprijs per m²: € 6.467,66
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-12-2021

Groot perceel, interieur basic
Westwijk, nabij plangebied

Ondertekening akte: 03-07-2021
Dagen op de markt: 213

Woonoppervlakte: 201 m²
Perceeloppervlakte: 2440 m²
Soort: Villa, vrijstaande woning
Bouwjaar: 1994
Ligging: In woonwijk, vrij uitzicht en open ligging
Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein
Parkeercapaciteit: 5

Verkooptransacties bestaand vastgoed vrijstaande koopwoningen in noord- en zuidoosten van Amstelveen
In het noordoosten van Amstelveen, nabij Oudekerk aan de Amstel, ligt een gebied dat een lagere woningdichtheid en meer groen kent dan De Scheg. Wij vonden een transactie van een bestaande vrijstaande woning, met recente bouw inclusief moderne keuken, sanitair en tuininrichting. Dit met een prijsniveau van € 7.000,- kosten koper per m² GBO. Vanwege de betere locatie en aanwezigheid van moderne keuken en sanitair, vinden wij dit prijsniveau hoger dan voor vrijstaande woningen onderdeel van gebiedsontwikkeling De Scheg.

In het zuidoosten van Amstelveen, nabij de wijk Waardhuizen, zien wij een transactie van € 6.000,- kosten koper per m² GBO. De ligging is wat centraler maar is ook in verouderde staat. Beide afwegend is het pand daarmee vergelijkbaar voor de Scheg.

Grote Poorterweide 7, 1184 TE Amstelveen — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 1.450.000,- k.k.
Transactieprijs: € 1.400.000,-
Transactieprijs per m²: € 7.070,71
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 30-06-2021

Type: Woonhuis
Soort: Villa, vrijstaande woning
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2011

Aangemeld: 19-02-2021
Afgemeld: 10-05-2021
Ondertekening akte: 15-04-2021
Dagen op de markt: 56

Woonoppervlakte: 198 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 28 m²
Overige inpandige ruimte: 22 m²
Externe bergruimte: 10 m²
Perceeloppervlakte: 457 m²
Inhoud: 849 m³

Watercirkel 348, 1186 NG Amstelveen	Verkocht
	Ondertekening akte: 06-09-2021 Dagen op de markt: 14
Vraagprijs: € 1.095.000,- k.k. Transactieprijs: € 1.075.000,- Transactieprijs per m²: € 6.005,59 Aanvaarding: In overleg Transport datum: 25-10-2021 *Sterk verouderde woning, kaal,* *In Zuid-Oost Amstelveen (net ten noorden van Waardhuizen)*	Woonoppervlakte: 179 m² Perceeloppervlakte: 408 m² Soort: Villa, vrijstaande woning Bouwjaar: 1973 Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren en op eigen terrein

Verkooptransacties bestaand vastgoed vrijstaande koopwoningen in Oranjewijk Aalsmeer

Niet in Amstelveen maar wel nabij het plangebied zien wij een prijsniveau tussen € 4.500,- en € 6.300,- kosten koper per m² GBO. In Aalsmeer ligt in het algemeen het prijsniveau lager dan in Amstelveen en dus ook het plangebied. De uitschieter van € 6.300,- per m² GBO betreft een zeer hoogwaardige architectonische woning met veel privé voor de bewoners omdat er weinig inkijk is.

Distelvlinderstraat 14, 1432 MN Aalsmeer	Verkocht
	Ondertekening akte: 11-06-2021 Dagen op de markt: 17
Vraagprijs: € 959.000,- k.k. Transactieprijs: € 1.059.745,- Transactieprijs per m²: € 4.528,82 Aanvaarding: In overleg Transport datum: 01-09-2021 *In Oranjewijk nabij plangebied,* *Moderne staat, instapklaar*	Woonoppervlakte: 234 m² Perceeloppervlakte: 361 m² Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning Bouwjaar: 2008 Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren en op eigen terrein Parkeercapaciteit: 2 Energielabel: A (32 zonnepanelen)

Hornweg 163, 1432 GH Aalsmeer	Verkocht
	Ondertekening akte: 16-09-2021 Dagen op de markt: 105
Vraagprijs: € 1.150.000,- k.k. Transactieprijs: € 1.075.000,- Transactieprijs per m²: € 4.756,64 Aanvaarding: In overleg Transport datum: 10-11-2021 *Klassieke uitgesproken interieur,* *Licht verouderd* *In Oranjewijk nabij plangebied.*	Woonoppervlakte: 226 m² Perceeloppervlakte: 1030 m² Soort: Villa, vrijstaande woning Bouwjaar: 2001 Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein Parkeercapaciteit: 2 Energielabel: B

Hornweg 68, 1432 GN Aalsmeer	Verkocht
	Ondertekening akte: 27-07-2021 Dagen op de markt: 9
Vraagprijs: € 1.375.000,- k.k. Transactieprijs: € 1.375.000,- Transactieprijs per m²: € 6.307,34 Aanvaarding: In overleg Transport datum: 24-08-2021 *Zeer hoogwaardig interieur/architectuur,* *Prive gelegen, Rand Oranjewijk (niet direct nabij plangebied)*	Woonoppervlakte: 218 m² Perceeloppervlakte: 1250 m² Soort: Villa, vrijstaande woning Bouwjaar: 1960 Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein

6.4.4. Opbrengstpotentie MGW-koopwoningen € 5.500,- per m² GBO.

Het vastgoedprogramma van de Scheg kent 28 vrije sector koopappartementen in enkele urban-villa achtige appartementengebouwen in De Scheg Oost. De opbrengstpotentie van de appartementen bedraagt € 5.500, - VON per m² GBO voor woningen van ongeveer 120 m² GBO. Als onderbouwing van VON-prijzen per m² GBO analyseerden wij verkooptransacties in Amstelveen.

Appartementen	Vastgoedtype	Aantal	m² GBO	Kavel	VON-prijs per m² GBO	VON-prijs
O Appartement VS	Koopwoning	28	120	65	5.500	660.000

Tabel: verhouding opbrengstpotentie appartement vrije sector

Verkooptransacties nieuwbouw vastgoed MGW-koopwoningen.
In de wijk Keizer Karelpark vinden twee grote nieuwbouw ontwikkelingen plaats van appartementen. Appartementen in deze twee ontwikkelingen, The Mayor en Olympiade, hebben een VON-prijs tussen de € 5.350,- en € 6.800,- per m² GBO. Vanwege de meer centraal gelegen locatie, de meer luxe en grootschalige inrichting en afwerking ligt het prijsniveau van deze referenties gemiddeld hoger dan de koopappartementen in De Scheg.

The Mayor fase 2, 1185 MC Amstelveen — **Verkocht**



In verkoop genomen
Vraagprijs: € 650.840,- v.o.n.
Transactieprijs: € 650.840,-
Transactieprijs per m²: € 5.378,84
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 10-09-2021

Centrumlocatie
Luxere uitvoering

Ondertekening akte: 26-08-2021
Dagen op de markt: 211
Woonoppervlakte: 121 m²
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: verwacht: 2023
Soort garage: Geen garage

Chamonix, 1187 XR Amstelveen — **Verkocht**



In verkoop genomen
Koopsom: € 729.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 729.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.607,69
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 31-07-2021

Grootschalige appartementenbouw Olympiade
Zuiden Karel Keizerpark, langs sportvelden

Ondertekening akte: 03-06-2021
Dagen op de markt: 298
Woonoppervlakte: 130 m²
Soort: Tussenverdieping
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2023
Soort garage: Parkeerplaats

Chamonix, 1187 XR Amstelveen — **Verkocht**



In verkoop genomen
Koopsom: € 749.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 749.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.761,54
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-05-2021

Grootschalige appartementenbouw Olympiade
Zuiden Keizer Karelpark, langs sportvelden

Ondertekening akte: 15-12-2020
Dagen op de markt: 128
Woonoppervlakte: 130 m²
Soort: Tussenverdieping
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2023
Soort garage: Parkeerplaats

Verkooptransacties bestaand vastgoed MGW koopwoningen.
Voor bestaande koopwoningen in de omgeving zien wij transactieprijzen van € 4.450,- tot € 6.150,- kosten koper per m² GBO. Navolgende twee specifieke transacties tonen de bovenkant en onderkant van deze bandbreedte. De transactie aan Kierkegaardstraat 6 betreft een standaard appartement uit 1978. Gezien het een ouder en standaard object is ligt dit prijsniveau lager dan de te taxeren appartementen in de Scheg. De transactie aan de Handweghof 19 betreft 'nieuwbouw' uit 2020 en is nog onbewoond. Het betreft een herontwikkeling met een kerk. Vanwege de bijzondere architectuur en ligging nabij water en een park is dit prijsniveau hoger dan in de Scheg.

Kierkegaardstraat 6, 1185 AH Amstelveen — **Verkocht**



Vraagprijs: € 450.000,- k.k.
Transactieprijs: € 468.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.457,14
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 26-10-2021

Standaard appartementblok,
keuken/badkamer modern/instapklaar
Midden Amstelveen net ten zuiden A6

Ondertekening akte: 26-10-2021
Dagen op de markt: 83

Woonoppervlakte: 105 m²
Soort: Maisonnette
Bouwjaar: 1978
Balkon/dakterras: Balkon aanwezig (Zuiden)
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren
Energielabel: C

Fluweelboomlaan 17, 1185 PP Amstelveen — **Verkocht**



Vraagprijs: € 549.000,- k.k.
Transactieprijs: € 597.975,-
Transactieprijs per m²: € 5.486,01
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 14-01-2022

Eerste verd.
Verouderd/basic interieur
In Karel Keizerpark

Ondertekening akte: 10-11-2021
Dagen op de markt: 35

Woonoppervlakte: 109 m²
Soort: Bovenwoning
Bouwjaar: 1997
Soort garage: Parkeerkelder en parkeerplaats

Handweghof 19, 1185 VC Amstelveen — **Verkocht**



Vraagprijs: € 850.000,- k.k.
Transactieprijs: € 831.200,-
Transactieprijs per m²: € 6.157,04
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 10-11-2021

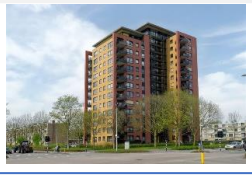
Nieuw, nog niet bewoond, bijzonder gebouw met kerk verwerkt
In Karel Keizerpark, nabij park en water

Ondertekening akte: 09-08-2021
Dagen op de markt: 61

Woonoppervlakte: 135 m²
Soort: Portiekflat
Bouwjaar: 2020
Balkon/dakterras: Balkon aanwezig
Soort garage: Parkeerplaats en geen garage

Aanbod bestaande bouw appartementen

In Amstelveen onder de A6 zien wij meerdere, vergelijkbaar in woningoppervlakte, appartementen te koop. Navolgend drie referenties welke verkocht zijn onder voorbehoud. Het prijsniveau ligt tussen € 5.150,- en € 5.850,- kosten koper per m² GBO. Hierbij betreft de onderkant van de bandbreedte, aan de Fluweelboomlaan, een verouderd appartement uit 1997. De bovenkant betreft een appartement onderdeel van statige toren op de 7e verdieping.

Aanbod Appartement koop	Adres (status)	€ k.k.	m² GBO	€ /m² GBO	Eigenschappen
	Logger 223 (Verkocht onder voorbehoud)	€ 650.000	113	€ 5.752	Standaard appartementencomplex, moderne/nieuwe keuken/badkamer, groot terras, aangeboden sinds 7 weken, 1988, Label C, In Waardhuizen
	Wimbledonpark 207 (verkocht onder voorbehoud)	€ 645.000	110	€ 5.864	Verouderd interieur, 7e verdieping, 2001, energielabel B, aangeboden sinds 7 weken, nabij Keizer Karelpark, parkeerplaats intern
	Fluweelboomlaan 43 (verkocht onder voorbehoud)	€ 530.000	103	€ 5.146	Basic/verouderd interieur, parkeerplaats intern, 1997, 4e verdieping, energielabel A, aangeboden sinds 4 weken, Keizer Karelpark

Tabel: overzicht aanbod appartementen
Bron: Funda

6.4.5. Opbrengstpotentie middeldure MGW-koopwoningen: € 5.395,- per m² GBO

Voor middeldure koopappartementen geldt een maximale VON-prijs van € 377.647,- per woning (zie 4.2.3 en bijzondere uitgangspunten). Het appartement is 70 m² GBO, bepaald op basis van footprint afmetingen in brondocument '4599 Amstelveen STBK situatie' d.d. 14 mei 2020. De VON-prijs van € 5.395,- per m² GBO ligt in lijn met beleggingswaarde van de huurappartementen zoals beschreven in de vorige paragrafen. De 70 m² GBO is daarom een marktconform product.

Appartementen	Vastgoedtype	Aantal	m² GBO	Kavel	VON-prijs per m² GBO	VON-prijs
O Appartement MDK	Koopwoning	48	70	59	5.395	377.647

Tabel: opbrengstpotentie appartement middelduur

6.4.6. Huurwaarde middeldure en vrije sector huurwoningen: € 4.415,- tot € 4.535,- per m² GBO voor rijwoningen en BeBo, € 5.330,- per m² GBO voor appartementen

Het vastgoedprogramma van de Scheg kent 242 vrije sector huurwoningen en 50 middeldure huurwoningen, verspreid over De Scheg West en De Scheg Midden. Wij hebben deze groep opgesplitst in een vijftal verschillende types op basis van woningoppervlakte en de ligging binnen de deelgebieden. Dit resulteert in de volgende splitsing.

Rijwoningen	Vastgoedtype	Aantal	m² GBO	Kavel	Huur per m² GBO	Huur per maand	BAR (%)	Beleggings waarde	Ontwikkelomzet excl. BTW	Beleggingswaarde per m2
M Rijwoning klein VSH	Huurwoning	39	124	142	15,12	1.875	4,00%	562.500	464.876	4.536
M Rijwoning groot VSH	Huurwoning	4	140	167	14,84	2.075	4,00%	622.500	514.463	4.452
W rijwoning klein VSH	Huurwoning	195	124	131	14,72	1.825	4,00%	547.500	452.479	4.415
Appartementen	**Vastgoedtype**	**Aantal**	**m² GBO**	**Kavel**	**Huur per m² GBO**	**Huur per maand**	**BAR (%)**	**Beleggings waarde**	**Ontwikkelomzet excl. BTW**	**Beleggingswaarde per m2**
W Appartement MDH	Huurwoning	50	55	51	17,77	977	4,00%	293.154	242.276	5.330
M BeBo woning	Huurwoning	4	85	75	15,29	1.300	4,10%	380.488	314.453	4.476

Tabel: verhouding opbrengstpotentie huurwoningen, rijwoningen en appartementen

De rijwoningen in het huursegment in De Scheg West hebben een iets lager huurniveau dan de huurwoningen in De Scheg Midden, vanwege de kwalitatieve verschillen tussen De Scheg West en De Scheg Midden en het verschil in perceeloppervlak. Voor de BeBo huurwoningen wordt per m² GBO uitgegaan van een iets hoger huurniveau vanwege het kleiner woonoppervlak (dalende meeropbrengsten).

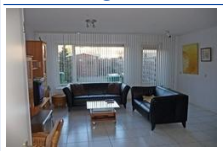
De huurappartementen 'W Appartement MDH' is een gereguleerd product met gemaximeerde huurprijs. Deze woningen vallen in de middelduur huur, zoals beschreven bij bijzondere uitgangspunten in hoofdstuk 1.3.1., namelijk: € 977,18 per maand. Om het marktconforme woonoppervlak en daarmee de huurprijzen per m² GBO analyseerden wij huurtransacties in Amstelveen.

Op basis van gehanteerde huurprijsniveaus en bruto aanvangsrendement van 4,0% tot 4,1% komen wij op een beleggingswaarde van circa € 4.500,- per m² GBO voor de kleine rijwoningen en circa € 4.450,- per m² GBO voor de grotere rijwoning. In vergelijking met koop-rijwoningen zoals beschreven in voorgaande paragrafen resulteert dit in een leegwaarde ratio circa 100%. Deze leegwaarde ratio past in de huidige markt waarbij een hoge vraag is naar huurwoningen nabij Amsterdam.

Bestaande voorraad verhuurtransacties Westwijk: € 14,80 tot € 18,70 per m² GBO per maand
Analyse van NVM-huurtransacties in Amstelveen, wijk Westwijk en Middelhoven, toont een huurniveau van € 14,80 tot € 18,70 per m² GBO voor een geheel gestoffeerde rijwoning van circa 120 m² GBO. Waarbij de bovenkant van de bandbreedte een hoekwoning betreft. De analyse toont een huurniveau van € 15,99 tot 17,27 per m² GBO voor een deels gemeubileerde rijwoning circa 120 m² GBO. Het zijn voornamelijk standaard doorzon rijwoningen uit de jaren negentig.

Asserring 139, 1187 KH Amstelveen

Verhuurd



In verhuur genomen
Huurprijs: € 1.950,- p.m.
Transactieprijs: € 1.950,-
Transactieprijs per m²: € 16,25
Aanvaarding: Per datum 01-10-2021

Gestoffeerd
Basic niveau (interieur), lege tuin (geheel bestraat)
Standaard doorzonwoning
In Westwijk nabij wijkcentrum met voorzieningen

Ondertekening akte: 15-09-2021
Dagen op de markt: 35

Woonoppervlakte: 120 m²
Perceeloppervlakte: 120 m²
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwjaar: 1993
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren

Guldenroedelaan 3, 1187 EB Amstelveen

Verhuurd



Huurprijs: € 2.000,- p.m.
Transactieprijs: € 2.000,-
Transactieprijs per m²: € 14,81
Aanvaarding: Per datum 01-07-2021

In Westwijk
Gestoffeerd
Eengezinswoning in nette staat. Standaard interieur

Ondertekening akte: 23-06-2021
Dagen op de markt: 14

Woonoppervlakte: 135 m²
Perceeloppervlakte: 150 m²
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwjaar: 2013
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren

Pallas 7, 1188 EM Amstelveen

Verhuurd



Huurprijs: € 2.150,- p.m.
Transactieprijs: € 2.150,-
Transactieprijs per m²: € 18,70
Aanvaarding: In overleg

Gestoffeerd
In Middenhoven
Alleen te huur voor gezinnen/families
Nette badkamer en keuken
Simpele nette tuin

Ondertekening akte: 21-06-2021
Dagen op de markt: 22

Woonoppervlakte: 115 m²
Perceeloppervlakte: 176 m²
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwjaar: 1985
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren
Energielabel: C

Clare Lennartlaan 8, 1187 VJ Amstelveen

Verhuurd



Huurprijs: € 1.900,- p.m.
Transactieprijs: € 1.900,-
Transactieprijs per m²: € 17,27
Aanvaarding: Per datum 01-09-2021

Deels gemeubileerd
Standaard nette doorzonwoning

Aangemeld: 16-06-2021
Afgemeld: 27-08-2021
Ondertekening akte: 27-08-2021
Dagen op de markt: 73

Woonoppervlakte: 110 m²
Perceeloppervlakte: 135 m²
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwjaar: 1997

Boschplaat 56, 1187 KX Amstelveen

Verhuurd



In verhuur genomen
Huurprijs: € 1.900,- p.m.
Transactieprijs: € 1.900,-
Transactieprijs per m²: € 17,27
Aanvaarding: Direct

Deels gemeubileerd

Aangemeld: 14-01-2022
Afgemeld: 19-01-2022
Ondertekening akte: 19-01-2022
Dagen op de markt: 6

Woonoppervlakte: 110 m²
Perceeloppervlakte: 110 m²
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwjaar: 1993

Korenbloemlaan 46, 1187 EG Amstelveen

Verhuurd



Huurprijs: € 2.275,- p.m.
Transactieprijs: € 2.175,-
Transactieprijs per m²: € 15,99
Aanvaarding: Per datum 15-07-2021

Deels gemeubileerd
Nette keuken/badkamer

Ondertekening akte: 26-05-2021
Dagen op de markt: 17

Woonoppervlakte: 136 m²
Perceeloppervlakte: 136 m²
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwjaar: 2009
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren
Energielabel: A

Eenhoorn 6, 1188 BK Amstelveen		Verhuurd
	Huurprijs: € 2.000,- p.m. Transactieprijs: € 2.000,- Transactieprijs per m²: € 16,67 Aanvaarding: In overleg In Middenhoven Deels gemeubileerd Moderne keuken, nette badkamer Simpele tuin	Ondertekening akte: 24-10-2021 Dagen op de markt: 2 Woonoppervlakte: 120 m² Perceeloppervlakte: 145 m² Soort: Eengezinswoning, tussenwoning Bouwperiode: 1981-1990 Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren

Huuraanbod rijwoningen bestaand vastgoed: € 12,50 tot € 25,50 per m² GBO per maand
Specifieke referenties van huurwoningen die thans in aanbod staan tonen een bandbreedte van € 12,50 tot ruim € 25,50 per m² GBO per maand. Deze grote bandbreedte komt voort uit ligging, staat van de woning en de verhuurvorm (casco, gestoffeerd of gemeubileerd). De onderkant van de bandbreedte betreft een verouderde huurwoning. De bovenkant van de bandbreedte betreft een gestoffeerde woning met tuin aan een rustige weg.

Aanbod rijwoningen huur (Funda)							
	Gaasterland 61 (Westwijk) (te huur)	€	2.300	140	€	16,43	Standaard doorzonwoning, goede staat, nette keuken/badkamer, energielabel B, 1993
	Chirurgijn 79 (Middenhoven) - te huur	€	2.450	109	€	22,48	Standaard doorzonwoning, keuken/badkamer basic, energielabel C, openbaar parkeren, kaal
	Westduinen 19 (Westwijk)	€	2.450	145	€	16,90	Standaard doorzonwoning, goede staat, basic keuken/badkamer, energielabel D, 1986
	Zwanenwater 8 (Westwijk) - verhuurd onder voorbehoud	€	1.690	133	€	12,71	Nette hoekwoning, kaal, nette/basic keuken/badkamer, energielabel C

Tabel: referenties huuraanbod rijwoningen Amstelveen

Huuraanbod appartementen nieuwbouw: € 16,80 tot € 23,- per m² GBO per maand
Ook analyseerden wij huur appartementen in de Amstelveen. Wij zien hier een prijsniveau van circa € 16,80 tot € 23,- per m² GBO, afhankelijk van grootte en ligging. De appartementen in De Scheg hebben een mindere ligging maar betreft wel nieuwbouw.

Aanbod appartementen huur (Funda)							
	Christaan Huygenshof 174	€	1.595	95	€	16,79	Nieuwbouw appartement, 1 slaapkamer, 2022, balkon, 1e verdieping, ten noordoosten van Westwijk
	Christaan Huygenshof 148	€	1.270	58	€	21,90	Nieuwbouw appartement, 1 slaapkamer, 2022, balkon, 4e verdieping, ten noordoosten van Westwijk
	Christaan Huygenshof 196	€	1.143	60	€	19,05	Nieuwbouw appartement, 1 slaapkamer, 2022, balkon, 1e verdieping, ten noordoosten van Westwijk
	Middenhoven	€	1.275	55	€	23,18	Oplevering febr 2020, Bovenwoning boven commerciele plint, terras op zuiden, in Middenhoven.
	Middenhoven	€	1.800	94	€	19,15	Oplevering febr 2020, Bovenwoning boven commerciele plint, terras op zuiden, in Middenhoven.

Tabel: referenties huuraanbod appartementen Amstelveen Nieuwbouw

BAR op basis van referenties: 4,0% voor rijwoningen en appartementen, 4,1% voor BeBo
Onderstaande tabel toont referenties van transacties van MGW-woningen in grote en middelgrote steden. Een deel van transacties herleidden wij uit de jaarrekeningen van Syntrus Achmea en Bouwinvest, en deels raadpleegden wij de StiVAD database voor recente beleggingstransacties. Uit de transacties blijkt een bandbreedte van 3,90% en 4,50% met een beleggingswaarde per woning tussen circa € 300.000,- en € 475.000,- met een gemiddelde aanvangshuur tussen € 1.050,- en € 1.625,- per maand. Tussen de transactiedatum van de referenties en de peildatum van de taxatie heeft verdere yield-compressie plaatsgevonden; het marktconforme BAR ligt vandaag de dag lager.

Object		Monarch III toren B		*Vertrouwelijk*	*Vertrouwelijk*	*Vertrouwelijk*
Plaats		Den Haag		Alphen aan den Rijn	Haarlem	Almere
Afnemer		Syntrus Achmea		Institutionele belegger	Institutionele belegger	Institutionele belegger
Transactie datum		01/12/2019		01/12/2021	medio 2020	medio 2021
Aantal woningen		122		127	100	32
Aantal parkeerplaatsen						
BAR		**3,90%**		**3,70%**	**4,10%**	**4,20%**
Beleggingswaarde	€	47.100.000	€	45.819.822	€ 46 tot € 47,5 mln.	€ 9,5 tot € 10 mln.
Waarde per woning	€	386.066	€	360.786	€ 460.000 tot € 475.000	€ 300.000 tot € 310.000
Aanvangshuur	€	1.827.000		€ 1,68 mln.	€ 1,9 tot € 1,95 mln.	€ 400.000 tot € 415.000
Gem. Huur/p.m./woning	**€**	**1.248**	**€**	**1.100**	**€ 1.575 tot € 1.625**	**€ 1.050 tot € 1.075**

Tabel: overzicht beleggingstransacties nieuwbouwwoningen
Bron: StiVad, Syntrus Achmea

De referentie in Den Haag is een A-locatie nabij centraal station Den Haag en heeft daardoor een scherpere BAR in vergelijking met de situatie bij De Scheg. Haarlem en Almere zijn grote steden en kennen een hoge vraagdruk.

Voor de vrije sector rijwoningen wordt uitgegaan van een BAR van 4,0%. De Beneden-Bovenwoningen zijn beperkter uitpondbaar en hebben daarom een BAR van 4,1%. We houden rekening met het feit dat de ontwikkeling tien jaren zal duren, en daardoor een meer behoudend percentage passend is. We nemen daardoor niet de onderkant van de bandbreedte van de referenties.

6.5. Stichtingskosten woonprogramma: € 387 miljoen exclusief BTW

In totaal bedragen de stichtingskosten van de 1.345 woningen ongeveer € 387 miljoen exclusief BTW. De stichtingskosten bestaan uit € 292 miljoen exclusief BTW aan bouwkosten (aanneemsommen) en € 95 miljoen exclusief BTW aan opslagen voor bijkomende kosten, rentelasten, algemene kosten, winst en risico.

6.5.1. Totale bouwkosten: € 292 miljoen exclusief BTW

Navolgend overzicht toont de gehanteerde bouwkosten per vastgoedtype voor zowel koop- als huurwoningen.

Omschrijving	Vastgoedtype	Aantal	m² BVO	Bouwkosten / m² BVO	Bouwkosten
O Appartement VS	Koopwoning	28	167	1.675	279.167
O Appartement MDK	Koopwoning	48	96	1.575	151.027
O Rijwoning klein	Koopwoning	30	162	1.113	179.825
O 2^1 kap woning groot	Koopwoning	12	236	1.323	312.623
O 2^1 kap woning midden	Koopwoning	14	208	1.420	295.146
O vrijstaand geschakeld woning	Koopwoning	16	217	1.502	326.451
O Vrijstaande woning	Koopwoning	11	257	1.476	380.005
O Eiland woning	Koopwoning	13	281	1.417	397.973
W rijwoning klein	Koopwoning	19	160	1.085	173.865
W rijwoning groot	Koopwoning	329	180	1.003	180.013
W 2^1 kap woning	Koopwoning	148	236	1.258	297.084
W Vrijstaande woning	Koopwoning	56	290	1.320	382.594
M Rijwoning klein	Koopwoning	115	160	1.085	173.865
M Rijwoning groot	Koopwoning	115	180	1.003	180.013
M 2^1 Kap woning	Koopwoning	69	236	1.258	297.084
M Vrijstaande woning	Koopwoning	30	290	1.320	382.594
Totale bouwkosten koopwoningen		***1.053***	***207.208***		***243.515.121***

Tabel: overzicht gehanteerde bouwkosten per woningtype koop

Omschrijving	Vastgoedtype	Aantal	m² BVO	Bouwkosten / m² BVO	Bouwkosten
W rijwoning klein VSH	Huurwoning	195	160	1.085	173.865
W Appartement MDH	Huurwoning	50	76	1.600	126.222
M Rijwoning klein VSH	Huurwoning	39	160	1.085	173.865
M Rijwoning groot VSH	Huurwoning	4	180	1.003	180.013
M BeBo woning	Huurwoning	4	116	1.454	168.126
Totale bouwkosten huurwoningen		***292***	***42.506***		***48.388.077***

Tabel: overzicht gehanteerde bouwkosten per woningtype huur

Bouwkosten eengezinswoningen

De bouwkosten zijn bepaald met behulp van Bouwkostenkompas, inzichten in aanbestedingen en een bouwkostenmodel dat Fakton opstelde in samenwerking met bouwkostenadviesbureau M3E. In de bijlage treft u ter onderbouwing van de bouwkosten een uitsnede van het met M3E opgestelde bouwkostenmodel. In dit bouwkostenmodel geven wij per woningtype een gedetailleerd inzicht in de opbouw van de gehanteerde bouwkosten. Zo houden wij rekening met de schaal van het project, locatie en regio impact en de omvang van de woningen (dalende meerkosten).

Wij hanteren de volgende uitgangspunten:

- De rijwoningen bestaan uit bouwblokken van zes woningen: vier tussenwoningen en twee hoekwoningen per blok;
- De rijwoningen zijn drie-laags met een zadeldak;
- De rijwoningen hebben een gemiddelde kwaliteit voor zowel keuken als sanitair, BENG installatieconcept met een bodemwarmtepomp, beperkte differentiatie tussen de woningen en zonder inspringende gevels;

- De rijwoningen zijn voorzien van houten bergingen;
- De twee-onder-een-kapwoningen hebben een hellend dak;
- De twee-onder-een-kapwoningen hebben een basiskwaliteit voor de keuken en een hoge kwaliteit voor sanitair, BENG installatieconcept met een bodemwarmtepomp, beperkte differentiatie tussen de woningen en zonder inspringende gevels;
- De twee-onder-een-kapwoningen hebben een garage geïsoleerd aan de woning;
- De vrijstaande woningen hebben een hellend dak;
- De vrijstaande woningen hebben een hoge kwaliteit voor de gevel en sanitair met extra toilet en een basiskwaliteit voor keuken, BENG met bodemwarmtepomp, wel differentiatie tussen woningen zonder inspringende gevels;
- De vrijstaande woningen hebben een garage geïsoleerd aan de woning en geen berging of carport.

Onderstaand de resulterende bouwkosten per typologie:

- De rijwoningen hebben een bandbreedte in bouwkosten van € 1.000,- tot € 1.115,- per m² BVO. Afhankelijk van het aantal woningen wat per vastgoedtype ontwikkeld wordt en de woninggrootte.
- De twee-onder-een-kapwoningen hebben een bandbreedte in bouwkosten van € 1.260,- tot en met € 1.420,- per m² BVO. Afhankelijk van de aantallen per type woninggrootte.
- De vrijstaande woningen hebben een bandbreedte in bouwkosten van € 1.320,- tot en met € 1.500,- per m² BVO. Afhankelijk van het aantal woningen wat per type gerealiseerd wordt en de woninggrootte.

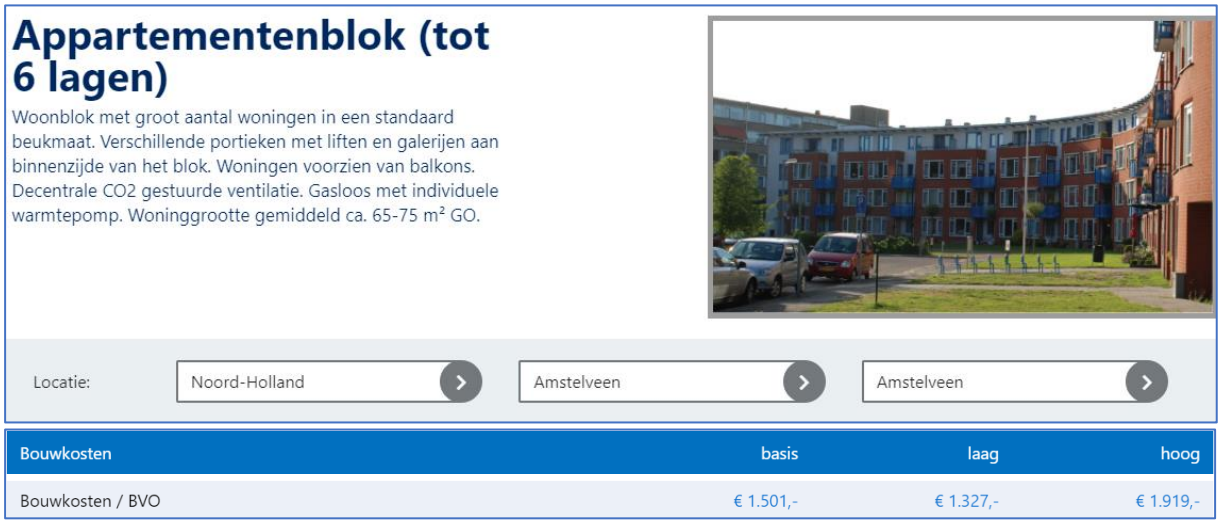
Bouwkosten meergezinswoningen

De bouwkosten van de meergezinswoningen baseerden wij op ervaringscijfers en kengetallen uit het Bouwkostenkompas.

- Voor vastgoedtype O Appartement VS, van 167 m² BVO ligt het bouwkostenniveau op een vergelijkbaar niveau met de bouwkosten van een Urban Villa,2 span compact bouwblok van maximaal vijf bouwlagen, zoals weergegeven in navolgende figuur. De gehanteerde bouwkosten liggen met € 1.675,- per m² BVO net onder het basisniveau van Bouwkostenkompas, de woningen zijn namelijk 20% groter dan de bovenkant van de woning grootte die Bouwkostenkompas als basis gebruikt.
- Voor vastgoedtype O Appartement MDK, van 96 m² BVO hanteren wij een bouwkostenniveau van € 1.575, - per m² BVO. Dit is net boven het basisniveau van Bouwkostenkompas voor een Appartementenblok tot zes lagen, woonblok met standaard beukmaat.
- Voor vastgoedtype W Appartement MDH, van 76 m² BVO hanteren wij een bouwkostenniveau van € 1.600,- per m² BVO: een basis van € 1.575, - per m² BVO met een opslag voor een inbouwpakket conform PVE van een belegger van € 4.000,- exclusief BTW per woning.



Figuur: uitsnede Bouwkostenkompas Urban villa bouwkosten Amstelveen Bron: Bouwkostenkompas



Figuur: uitsnede Bouwkostenkompas appartementenblok bouwkosten Amstelveen
Bron: Bouwkostenkompas

6.6. Opslagen BKK, AK, W&R: € 94,8 miljoen exclusief BTW

Naast de bouwkosten wordt er in de waardering rekening gehouden met opslagen voor de ontwikkelaar. Onderstaand een samenvatting en korte onderbouwing van de gehanteerde opslagen:

- **Bijkomende kosten: € 39,2 miljoen exclusief BTW**
  In de waardering hanteren wij afhankelijk van het woningtype uit van bijkomende kosten van 12% tot 16% over de bouwkosten. Bijkomende kosten omvatten de kosten voor adviseurs, aansluitkosten nutsvoorzieningen, bouwleges, verkoop- en marketingkosten et cetera
    - Voor de rijwoningen hanteren wij 12,0% voor de huurwoningen en 13,0% voor de koopwoningen. Bij deze woningen is sprake van hoge mate van repetitie en de verkoop- en marketingkosten van huurwoningen liggen lager dan bij koopwoningen.
    - Voor twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen wordt uitgegaan van 14,0%: wij gaan er in de taxatie vanuit dat er voor deze woningtypes relatief meer variatie en een architectonisch hoogwaardiger product wordt gerealiseerd, hierdoor liggen de kosten voor adviseurs hoger dan voor de rijwoningen. Ook gelden er relatief hogere kosten voor marketing-/verkoopkosten.
    - Voor de meergezinswoningen gaan wij uit van een bandbreedte tussen 14,0% en 16,0%. Voor de middeldure huur hanteren wij 14,0% en voor middeldure koopappartementen wordt uitgegaan van 15,0% bijkomende kosten. Voor de middeldure huurwoningen wordt uitgegaan van een lager percentage vanwege de lagere marketing en makelaarskosten.
      Voor de high-end appartementen O Appartement VS wordt uitgegaan van 16,0%. Het betreft een hoogwaardiger/minder standaard woonproduct met bijhorend hogere adviseurskosten.
- **Algemene kosten: € 13,2 miljoen exclusief BTW**
  De algemene kosten (AK) van de ontwikkelaar worden geschat op 4,0% over de bouw- en bijkomende kosten. Doorgaans zien wij een bandbreedte tussen 3,0% en 5,0%, mede afhankelijk van de organisatievorm van de ontwikkelaar. De gehanteerde opslag voor AK ligt in het midden van de bandbreedte vanwege de grote schaal enerzijds (efficiëntievoordeel) maar de variatie binnen de gehele ontwikkeling anderzijds.
- **Winst en risico kosten: € 39,4 miljoen exclusief BTW**
  Voor winst en risico gaan wij uit van 4,0% over de ontwikkelomzet voor de huurwoningen en 5,5% over de ontwikkelomzet voor het koopprogramma. Voor koopwoningen hanteren wij een hoger percentage gelet op een hoger afzetrisico. Het afzetrisico van de huurwoningen ligt een stuk lager. Er bestaat een grote vraag naar dergelijke beleggingsobjecten terwijl het aanbod, zeker in de regio Amsterdam, relatief beperkt is.

Rentelasten voor koopwoningen worden doorbelast aan koper
In de berekening wordt ervan uitgegaan dat alle rentelasten op de stichtingskosten van de koopwoningen worden doorbelast op de koper, zoals gebruikelijk in de huidige markt. In de waardering worden voor de koopwoningen daarom geen rentekosten ten laste gebracht van de grondwaarde.

Rentelasten vanwege uitgangspunt turn-key levering bedraagt € 2,9 miljoen exclusief BTW
Voor de huurwoningen wordt uitgegaan van een turn-key levering. Voor de huurwoningen worden daarom wel rentekosten ten laste gebracht op de grondwaarde. In de waardering wordt uitgegaan van een bouwtijd van 10 maanden voor de rijwoningen en 16 maanden voor de meergezinswoningen. Wij hanteren hierbij een rente van 3,75% rente. Dit ligt boven het huidige renteniveau, maar omdat de waardering betrekking heeft op een grote ontwikkeling die over een lange periode ontwikkeld wordt, wordt rekening gehouden met een renterisico De verwachting is dat de rente op middellange en lange termijn stijgt. Door uit te gaan van een wat hogere bouwrente wordt hier deels op geanticipeerd.

6.7. Grondopbrengst school: € 0,8 miljoen exclusief BTW

Voor de 7.320 m² kavel die is opgenomen voor de realisatie van een school inclusief sportvelden hanteren wij een vaste grondprijs. De kavel bestaat bebouwd en onbebouwd oppervlak. Het bebouwd oppervlak voor de school is 3.610 m² waarvoor wij een maatschappelijke grondprijs gebruiken van € 175,- exclusief BTW per m² BVO. Het onbebouwd oppervlak voor de sportvelden is 3.710 m² waarvoor wij een prijsniveau van € 50,- per m² kavel hanteren.

De maatschappelijke grondprijs baseren wij op het grondprijsbeleid van gemeente Aalsmeer. Dit omdat de gemeente Amstelveen geen actuele openbaar raadpleegbare grondprijsbrief heeft. Uitgaande van een FSI van 1,0 schatten wij de grondwaarde van de kavel voor de school op € 631.750,- exclusief BTW. Doorgaans ligt de grondprijs voor onbebouwde gronden met een maatschappelijke functie een stuk lager: op circa 25% tot 30% van de grondprijs van een bebouwde meter, wat neerkomt op € 50,- per m² kavel. Hierdoor komt er nog eens € 185.250,- exclusief BTW voor de sportvelden bij.

6.8. Grondexploitatiekosten: € 63,5 miljoen exclusief BTW

Op basis van de beschikbare informatie, kengetallen en ervaringen met vergelijkbare projecten is een inschatting gemaakt van de grondexploitatiekosten (GREX-kosten) die gemaakt moeten worden om het gebied bouw- en woonrijp te maken en de hiervoor benodigde planvorming. De grondexploitatiekosten omvatten onder andere kosten voor de sloop van de bestaande opstallen, sanering, het bouwrijp maken en inrichten van het gebied, bovenwijkse kosten en plankosten. Hierna onderbouwen wij per kostenpost de gehanteerde kosten.

Grondexploitatiekosten									
Naam	**€ prijs / eenheid**	**# eenheid**	**€ totaal West**	**# eenheid**	**€ totaal Midden**	**# eenheid**	**€ totaal Oost**	**# eenheid**	**€ totaal huidig prijspeil**
		West		***Midden***		***Oost***		***Totaal***	
Sloopkosten	10	57.505	575.050	93.110	931.100	-	-	150.615	**1.506.150**
Saneringskosten	variabel		1.783.352		1.018.958		47.685		**2.849.995**
Bouwrijp maken openbaar gebied	25	171.750	4.293.750	95.295	2.382.375	34.629	865.725	301.674	**7.541.850**
Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	17,50	167.088	2.924.040	85.695	1.499.663	34.071	596.243	286.854	**5.019.945**
Verharding									
Verharding - wegen	95	32.504	3.087.880	11.517	1.094.144	3.860	366.719	47.882	**4.548.743**
Verharding - fiets-/looppaden	80	30.679	2.454.320	18.236	1.458.858	2.895	231.612	51.810	**4.144.790**
Verharding - parkeren	80	12.037	962.960	8.638	691.038	2.895	231.612	23.570	**1.885.610**
Groen	20 / 30	66.927	2.007.810	43.001	860.020	14.454	289.080	124.382	**3.156.910**
Water	30	29.666	889.980	13.903	417.090	10.525	315.735	54.094	**1.622.805**
Aanpassen bestaande structuur	25.000	7	175.000	7	175.000	6	150.000	20	**500.000**
Bruggen/duikers	variabel	40	3.690.000	12	2.000.000	10	740.000	62	**6.430.000**
Speelplaatsen	70.000	10	700.000	5	350.000	4	280.000	19	**1.330.000**
Grondexploitatiekosten exclusief opslagen			**23.544.142**		**12.878.245**		**4.114.410**		**40.536.798**
Onvoorzien	10,0%								**4.053.680**
Planontwikkeling	11,0%								**4.904.952**
Voorbereiding en toezicht	14,0%								**6.242.667**
Kostenverhaal									**7.775.264**
Grondexploitatiekosten inclusief opslagen De Scheg									**63.513.361**
Grondexploitatiekosten De Scheg per m² plangebied								*588.528*	*108*
Grondexploitatiekosten De Scheg - per woning								*1.345*	*47.222*

Tabel: overzicht grondexploitatiekosten

6.8.1. Sloopkosten: € 1,5 miljoen exclusief BTW

In het plangebied staan diverse bedrijfsmatige opstallen, waarvan het merendeel de te slopen kassen betreft. Voor de sloop van de opstallen en aanwezige kavelverharding wordt uitgegaan van gemiddeld € 10,- exclusief BTW per m² BVO en een totaal van 150.615 m² BVO aan te slopen opstallen (opgave gemeente: 20161104 WOZ gegevens extra adressen ten behoeve van taxatie Scheg en 20140325 WOZ taxatiekaart Scheg). De woonhuizen in het gebied vallen buiten het plangebied en worden niet gesloopt.

Bouwkostenkompas geeft voor de sloop van kassen een bandbreedte van € 8,- tot € 10,- per m² BVO. De aanwezige kassen omvatten veel staal en kunnen daardoor deels kostenneutraal worden gesloopt. Er is echter ook verharding aanwezig op de kavels die weggehaald moet worden en er zijn ook opstallen waarvan de sloop niet budgetneutraal is (diverse schuren, bergingen etc.). Ook kan er, zoals vermeld onder 4.1.2, sprake zijn van de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de opstallen. Per saldo is € 10,- per m² BVO daarom een reële aanname.

6.8.2. Saneringskosten: € 2,85 miljoen exclusief BTW

Zoals onder paragraaf 4.1.2. besproken bestaat er een reële kans op enige mate van bodemverontreiniging. In de waardering wordt voor de saneringskosten op het moment dat het gebied wordt herontwikkeld aangesloten op het document 'Grondexploitatieberekening De Scheg Amstelveen' d.d. 26 april 2018; een stelpost van € 2,85 miljoen exclusief BTW voor saneringskosten. Gezien de afwezigheid van glastuinbouw in De Scheg Oost, zijn de saneringskosten gewogen en zwaarder toegerekend aan de andere twee deelgebieden. Als uit nader onderzoek blijkt dat de daadwerkelijk te maken saneringskosten afwijken van deze aanname, dan dient de getaxeerde waarde hiervoor gecorrigeerd te worden.

De opdrachtgever heeft geen asbestinventarisatierapportage overlegd waaruit blijkt of er in de grond asbesthoudend materiaal aanwezig is. Vanuit het huidige gebruik ligt dit niet voor de hand en daarom wordt er in de waardering vanuit gegaan dat er geen asbesthoudende materialen aanwezig zijn.

6.8.3. Kosten bouwrijp maken: € 12,5 miljoen exclusief BTW

Het bouwrijp maken van het gebied bestaat uit diverse werkzaamheden, waaronder het op hoogte brengen en afvlakken van het gebied, eventuele kosten voor archeologie en de aanleg van riolering. Het weghalen van verharding en aanwezige opstallen namen wij mee in de sloopkosten.

Zoals beschreven in paragraaf 4.1.5 zijn de hoogteverschillen in het gebied beperkt. Op basis van kengetallen en ervaringscijfers, hanteren wij voor het bouwrijp maken van het openbaar en uitgeefbaar gebied van respectievelijk € 25,- en € 17,50 per m².

6.8.4. Kosten 123.000 m² verharding: € 10,6 miljoen exclusief BTW

De gehanteerde oppervlaktes per verhardingstype betreffen deels een inschatting van Fakton en deels is dit herleid uit de aangeleverde ruimtebreakdowns (‘ruimtegebruik programma Scheg ten behoeve van taxatie 2020’ datum onbekend en ‘fv220103_versnijdingen’ van ROGEO d.d. 3 januari 2022). In de verharding maken wij onderscheid tussen auto wegen, fiets- en voetpaden en parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Voor het aanleggen van wegen (inclusief straatverlichting), in totaal circa 47.882 m² aan verhard oppervlak, hanteren wij een gemiddeld bedrag van € 95,- per m² verharding. Dit bedrag is gebaseerd op het basis kengetal uit het Bouwkostenkompas.

Langs- en dwarsparkeren

Doorgaande straat in woonwijk, twee rijrichtingen, met langs- en dwarsparkeren en an twee zijden trottoir. Wegverharding geasfalteerd of voorzien van straatklinkers, parkeerstroken van straatklinker, trottoirverharding van betontegels. Verharding incl. molgoten, opsluitbanden en straatkolken. Eenvoudige verlichting d.m.v. aluminium mast ca.- 6m hoog. Kabel- en leidingstrook onder parkeerverharding of trottoir. Riolering heeft een gescheiden systeem (hemelwater en vuilwaterafvoer) met huisaansluiting en aftakkingen naar woonstraten. Groen: bomen in parkeerverhardingsstroken.Kosten zijn exclusief bijzondere verkeersmaatregelen en ondergrondse infra (telefonie, electra en kabel) t.b.v. woningen.



Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m¹	€ 2.097,-	€ 1.835,-	€ 2.554,-
Bouwkosten / BVO	€ 123,-	€ 112,-	€ 139,-

Figuur: uitsnede kengetallen langs- en dwarsparkeren
Bron: Bouwkostenkompas, online
** Het in Bouwkostenkompas getoonde kengetal is inclusief de kosten voor bouwrijp maken van circa € 30,- per m² verharding. Gezien wij deze kosten als aparte kostenpost hanteren corrigeren wij het kengetal hiervoor.*

Voor maaiveld parkeerplaatsen, in totaal circa 25.000 m² aan verharding, hanteren wij gemiddeld € 80,- per m² verharding. Dit bedrag is gebaseerd op het basis kengetal uit het bouwkostenkompas

Oppervlakteparkeren (woonwijk)

Kleine eenvoudige parkeerplaats bij een woonwijk of kantoorgebouw. Verharding van betonklinkers en afwatering via het rioolsysteem van de woonwijk. Eén lantaarnpaal per 200 m² meegenomen in de bouwkosten.



Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 81,-	€ 76,-	€ 99,-

Figuur: uitsnede kengetallen oppervlakteparkeren (woonwijk)
Bron: Bouwkostenkompas, online
** Het in Bouwkostenkompas getoonde kengetal is inclusief de kosten voor bouwrijp maken van circa € 20,- per m² verharding. Gezien wij deze kosten als aparte kostenpost hanteren corrigeren wij het kengetal hiervoor.*

Voor fiets- en voetpaden, in totaal naar schatting 51.800 m², wordt uitgegaan van gemiddeld € 80,- per m² verharding. Dit bedrag is gebaseerd op het basis kengetal uit het bouwkostenkompas.

Fietspad smal, voetpad

Combinatie van fiets- en voetpad. Wegverharding fietspad geasfalteerd met rode deklaag, voetpad van betontegels. Belijning op fietspad van wegenverf. Eenvoudige verlichting d.m.v. aluminium mast ca. 6 m[1] hoog. Geen riolering opgenomen, afwatering naar de berm. Opbouw wegverharding: Zandbed, Menggranulaat, Onderlaag (GAB 0/16) en Deklaag (DAB 0/8), incl. kleeflagen; Voetpad: Zandbed, betontegels 30x30 cm. Bestaande bomen langs de weg worden behouden of herplaatst.



Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m[1]	€ 526,-	€ 429,-	€ 694,-
Bouwkosten / BVO	€ 114,-	€ 104,-	€ 137,-

Figuur: uitsnede kengetallen fietspad smal, voetpad
Bron: Bouwkostenkompas, online
** Het in Bouwkostenkompas getoonde kengetal is inclusief de kosten voor bouwrijp maken van circa € 30,- per m² verharding. Gezien wij deze kosten als aparte kostenpost hanteren corrigeren wij het kengetal hiervoor.*

6.8.5. Kosten aanpassingen aan de bestaande infrastructuur: € 0,5 miljoen exclusief BTW

Voor de in totaal 20 aanpassingen aan de bestaande wegen hanteren wij een gemiddelde eenheidsprijs van € 25.000,- exclusief BTW. Deze eenheidsprijs bepaalden wij indicatief rekening houdend met aanhelen, wegbewijzering, tijdelijke maatregelen etc.
Het aantal aanpassingen baseerden wij op een inschatting over het aantal benodigde aanpassingen aan de bestaande infrastructuur per deelgebied om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken op basis van de aangeleverde tekeningen (kenmerken: 'AMV_DGwest_Plankaart' d.d. 24 maart 2020, '4599 Amstelveen STBK situatie' d.d. 14 mei 2020, 'Hoofdstructuur Scheg' d.d. 15 mei 2020 en 'Verbeelding Ruimtelijk Raamwerk' d.d. 30 december 2019). In totaal zien wij op basis van de aangeleverde tekeningen 20 aanpassingen verspreid over de verschillende deelgebieden.

6.8.6. Kosten bruggen en duikers: € 6,4 miljoen exclusief BTW

Op basis van de aangeleverde tekeningen (kenmerken: 'AMV_DGwest_Plankaart' d.d. 24 maart 2020, '4599 Amstelveen STBK situatie' d.d. 14 mei 2020, 'Hoofdstructuur Scheg' d.d. 15 mei 2020 en 'Verbeelding Ruimtelijk Raamwerk' d.d. 30 december 2019) zien we dat er 48 bruggen en 14 duikers in het gebied komen. Voor de in totaal 62 kunstwerken hanteren wij een variabele eenheidsprijs afhankelijk van het type brug of duiker; een autobrug is doorgaans duurder, maar een duiker is daarentegen vaak een stuk goedkoper.

Overige inrichting	# stuks		
	West	Midden	Oost
Bruggen	33	12	3
Duikers	7	-	7
Totaal	**40**	**12**	**10**

Tabel: overzicht aantal kunstwerken (bruggen en duikers) per deelgebied

De totale kosten voor de kunstwerken, bestaande uit bruggen en duikers, ramen wij op basis van ervaringscijfers op circa € 6,43 miljoen exclusief BTW. Hierbij gaan wij ervan uit dat een brug afhankelijk van grootte, gebruik (voetgangers, fietsers, auto of grote ontsluitingsroute) en draagkracht tussen de circa € 50.000,- en € 255.000,- exclusief BTW bedraagt. Voor de duikers gaan wij uit van circa € 35.000,- exclusief BTW per duiker.

6.8.7. Kosten voor het aanleggen van groen, water en speelvoorzieningen: € 6,1 miljoen excl. BTW

Een groot deel van de circa 124.380 m² groen dat is opgenomen in het plangebied, vormt de zogenaamde 'randzone' van het plangebied en betreft extensief groen met half verharde fiets- en voetpaden en een beperkte hoeveelheid bomen. De kosten voor de fiets- en voetpaden worden separaat meegenomen in de kostenopzet en in die kosten wordt rekening gehouden met de realisatie van straatmeubilair langs deze paden.

Daarnaast maken wij onderscheid tussen de kosten voor het aanleggen van groen in De Scheg West en voor het aanleggen van groen in De Scheg Midden en Oost. Naar schatting 25% van het geplande groen van De Scheg Oost en De Scheg Midden betreft extensief groen/gras en 75% betreft een hoogwaardiger parkachtig groenvoorzieningen. De kosten voor groenvoorzieningen in deze twee deelgebieden komen daarom na weging uit op € 20,- per m². In De Scheg West is er beperkt extensief groen waardoor de gemiddelde kosten hoger liggen. Hier wordt uitgegaan van € 30,- per m².

Park, middel groot

Park binnen een woonwijk. Grasveld met bomen. In het park is een voetpad met verlichting opgenomen. Straatmeubilair: eenvoudige bankjes met prullenbakken.



Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 36,-	€ 27,-	€ 60,-

Figuur: uitsnede kengetallen park, middelgroot
Bron: Bouwkostenkompas, online

Voor de post water (met groene bedding) met een oppervlak van circa 54.000 m² (circa 10% plangebied) conform de door de opdrachtgever aangeleverde ruimtestaat wordt uitgegaan van € 30,- per m². Gezien de bebouwing van de Scheg is toegestaan onder de voorwaarde dat rekening wordt gehouden met vliegtuiggeluid, houden wij rekening met de toepassing van de maatregel begroeiing op de taluds tegen geluid ('Ontwikkelvisie Scheg Noorder Legmeerpolder' d.d. 30 september 2015 door gemeenteraad Amstelveen, 'Beeldkwaliteitsplan' opgesteld door Atelier DUTCH d.d. 8 maart 2018). Vergeleken met kengetallen uit het Bouwkostenkompas hanteren wij daarom een bedrag iets boven het basis-kengetal.

Sloot

Sloot gegraven onder talud met een maximale diepte ca. 1,5 m[1]. Talud wordt ingezaaid met gras. Geen beschoeiing of kadewand in de kosten meegenomen.



Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 27,-	€ 22,-	€ 34,-
Bouwkosten / m[1]	€ 191,-	€ 157,-	€ 240,-

Figuur: uitsnede kengetallen sloot
Bron: Bouwkostenkompas, online

In het plangebied zijn diverse speelplaatsen opgenomen. Dit zijn een aantal standaard speeltuinen, maar ook grotere speelplaatsen en een aantal trapveldjes. Op basis van de aangeleverde tekeningen (kenmerken: 'Stedenbouwkundig plan deelgebied West 20210218' d.d. 18 februari 2021, 'AMV_Deelgebied Midden_20210607' d.d. 7 juli 2021, 'AMV_Deelgebied-middenB_20170925' d.d. 25 september 2017 en 'SP DG-Oost 20210409' d.d. 9 april 2021) zien wij in totaal 19 speelplaatsen en/of trapveldjes aangegeven. In de waardering wordt rekening gehouden met gemiddeld € 70.000, - per speelplaats/trapveldje, totaal afgerond € 1,33 miljoen exclusief BTW prijspeil heden. Hiervoor hanteren wij lagere kosten dan het gemiddelde van de referentie. Dit komt doordat trapveldjes doorgaans lager uitvallen dan speelplaatsen, waar de speeltoestellen het grootste deel van de kosten vormen.

In woonwijk

Kleine speeltuin in woonwijk voor jonge kinderen. Valdempende verharding met diverse speeltoestellen. Rondom het plein is een laag hekwerk opgenomen. Verlichting d.m.v. eenvoudige lantaarnpalen.



Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 409,-	€ 384,-	€ 469,-
Bouwkosten / st	€ 81.730,-	€ 76.711,-	€ 93.895,-

Figuur: uitsnede kengetallen speeltuin in woonwijk
Bron: Bouwkostenkompas, 2022

6.8.8. Bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen: € 7,72 miljoen

In totaal geldt er een bedrag van € 7,72 miljoen als bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen: gemiddeld € 5.740,- per woning. De bijdrage bestaat uit bovenwijkse ingrepen welke direct toerekenbaar zijn aan de ontwikkeling én een bijdrage conform de Nota Bovenwijkse Voorzieningen, opgesteld door Gemeente Amstelveen. Navolgend het totaaloverzicht gevolgd door een toelichting en bronvermelding per post.

Kostenverhaal					
	Kostenpost	**prijspeil 2018**	**Index Apr. 2018 GWW-kosten**	**Index Jan. 2022 GWW-kosten**	**€ Totaal**
+	Bijdrage N201	€ 1.024.000	*n.v.t.*	*n.v.t.*	€ 1.024.000
+	Hammerskjöldsingel	€ 1.250.000	118	129	€ 1.364.407
+	Persriool en gemaal	*Conform opgave RHDHV +2,7% index*			€ 2.656.035
+	Verplaatsen kabels/leidingen				€ 330.000
+	Aanpassen fietspad				€ 285.000
+	Bijdrage Nota bovenwijks	*Conform nota, niet geïndexeerd*			€ 2.060.197
	Totaal				**€ 7.719.639**
	Gem. Per woning				€ 5.740

Tabel: samenvatting bovenwijkse kosten

1. **Bijdrage N201: € 1,0 miljoen exclusief BTW**
   Ten zuiden van het plangebied ligt de N201. Deze weg is een belangrijke ontsluitingswegen voor het gebied. De N201 is tussen 2010 en 2013 omgelegd. De gemeente Amstelveen heeft hiervoor een bijdrage betaald aan de provincie. Een deel van deze bijdrage is destijds toegerekend aan de bedrijventerreinen De Loeten en Amstelveen-Zuid. Een deel van de bijdrage rekent de gemeente Amstelveen ook toe aan De Scheg. In het rapport 'Verkeerskundige uitgangspunten kostentoerekening structuurvisie Amstelveen-Zuid, ASV027/Scw/0190' d.d. 15 april 2010 concludeert Goudappel Coffeng dat ongeveer 4% van de kosten toegerekend kunnen worden aan De Scheg.
   De totale bijdrage die de gemeente Amstelveen voor het omleggen van de N201 heeft betaald bedraagt € 25,6 miljoen (bron: Structuurvisie Amstelveen Zuid – gemeente Amstelveen d.d. 11 oktober 2010) waarmee het aan De Scheg toe te rekenen deel uitkomt op € 1.024.000,-. Dit sluit aan op het uitgangspunt van de gemeente zoals omschreven in 'Interne Notitie – bovenwijkse kosten Scheg' d.d. 26 april 2018 en dit nemen wij ook over in de taxatie. Het bedrag wordt niet geïndexeerd aangezien de kosten al zijn gemaakt.

2. **Verlenging Hammerskjöldsingel: € 1,36 miljoen exclusief BTW**
   Om De Scheg aan twee kanten te ontsluiten, moet de bestaande Hammerskjöldsingel worden verlengd. De verlenging van de Hammarskjöldsingel is puur en alleen noodzakelijk om De Scheg te ontsluiten (bron: Interne Notitie – bovenwijkse kosten Scheg d.d. 26 april 2018). De volledige kosten voor het verlengen rekenen wij daarom toe aan De Scheg. De kosten voor het verlengen van de Hammerskjöldsingel schatten wij in op basis van kengetallen op € 510.510,- inclusief 10% opslag voor onvoorzien en 19% V&T (het in 2018 vastgestelde percentage voor V&T kosten voor de gemeente Amstelveen). In de 'Interne Notitie – bovenwijkse kosten Scheg' d.d. 26 april 2018 wordt daarnaast gesteld dat voor het aansluiten en aanpassen van de bestaande infrastructuur en aanpassingen van een bestaande gasleiding nog eens respectievelijk € 220.000,- en € 250.000,- nodig is. De totale kosten voor het verlengen van de Hammerskjöldsingel komen hiermee op afgerond € 1.250.000,- exclusief BTW prijspeil 2018. Geïndexeerd naar prijspeil januari 2022 op basis van de GWW-kosten index van BouwkostenKompas bedraagt dit € 1.364.407,- exclusief BTW.

3. **Nieuw persriool en gemaal: € 2,7 miljoen exclusief BTW**
   Zoals omschreven in 'Interne Notitie – bovenwijkse kosten Scheg' d.d. 26 april 2018 kan De Scheg niet aansluiten op het gemaal in Westwijk of Middenhoven vanwege een tekort aan capaciteit. Het rioolstelsel in het noorden van Amstelveen, ten noorden van de A9, heeft echter nog wel capaciteit over. Om de Scheg op dit rioolstelsel aan te sluiten, moet er echter een gemaal en lange persleiding aangelegd worden. Brondocument 'Projectkosten Aanpassingen Gemaal en Persleiding Westwijk' d.d. 27 september 2021, aangeleverd door Gemeente Amstelveen, toont een overzicht van de geraamde kosten voor het nieuwe persriool en gemaal. Het bedraagt in totaal € 2.586.207,- exclusief BTW. Dit bedrag indexeren wij naar prijspeil 1 januari 2022 met CPI 2022, 2,7%, wat resulteert in een bedrag van € 2.656.035,- exclusief BTW.

4. **Verplaatsen kabels en leidingen buiten plangebied: € 330.000,- exclusief BTW**
   Conform de opgave van de gemeente (email K. Stoffers d.d. 1 september 2020) en aangeleverd brondocument 'Scheg – Bovenwijkse kosten' d.d. 14 oktober 2021, wordt er in de bovenwijkse kosten een stelpost gehanteerd voor het verplaatsen kabels en leidingen buiten het complex ten gevolge van de gebiedsontwikkeling. Er wordt uitgegaan van een stelpost van € 330.000,- exclusief BTW.

5. **Overige kosten waaronder aanpassen fietspad: € 285.000,- exclusief BTW**
   Conform de opgave van de gemeente (email K. Stoffers d.d. 1 september 2020) en aangeleverd brondocument 'Scheg – Bovenwijkse kosten' d.d. 14 oktober 2021, wordt er in de bovenwijkse kosten een stelpost gehanteerd voor diverse overige kosten. Hieronder valt onder anderen het aanpassen van het fietspad aan het oostelijke deel van het plangebied, als gevolg van het verlengen van de sneltram. Voor dergelijke kosten hanteren wij een stelpost van € 285.000,- exclusief BTW.

6. **Bijdrage Nota Bovenwijks: € 2,06 miljoen exclusief BTW**
   Het college van B&W van de Gemeente Amstelveen nam op 5 oktober 2021 de 'Nota Bovenwijkse Voorzieningen' aan. In deze nota beschrijft de gemeente welke bovenwijkse voorzieningen nodig zijn voor een beheerste groei van de stad en het behoud van een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. Met het vaststellen van de nota heeft de gemeente het beleid aangenomen waarbij ontwikkelende partijen een bijdrage moeten betalen voor diverse investeringen in de stad. Voor ontwikkelingen in Amstelveen Zuid, waaronder De Scheg bedraagt deze bijdrage € 8,25 per m² BVO woning. Het totale BVO-programma in de waardering bedraagt 249.721 m², wat resulteert in een totale bijdrage van € 2.060.197 exclusief BTW. Dit bedrag is prijsvast en indexeerden wij daarom niet.

6.9. Planschade kosten: circa. € 660.000,- voor deelgebied De Scheg Oost

Planschade heeft betrekking op de schade die omwonenden oplopen als direct gevolg van de benodigde bestemmingsplanwijziging. De gebiedsontwikkeling bevindt zich direct naast een woonwijk.

Om het planschaderisicoanalyse in kaart te brengen heeft BRO in opdracht van de gemeente een analyse opgesteld voor deelgebied De Scheg Oost ('P04920_PSA De Scheg Oost Amstelveen', d.d. 13 oktober 2021). Door Verschel & van Dun B.V. is vervolgens de 'Taxatie Planschaderisicoanalyse Scheg-Oost Amstelveen', d.d. 25 oktober 2021 opgesteld. Voor deelgebied De Scheg Oost is de planschade geraamd op € 661.800,- prijspeil heden. Voor de overige deelgebieden is geen planschadetaxatie uitgevoerd. Het risico op planschade achten wij echter nihil aangezien hier glastuinbouw is toegestaan waardoor de grond reeds bebouwd mag worden, terwijl deelgebied Oost een akkerbouwbestemming heeft.

6.10. Onvoorzien, plan- en VTU-kosten: € 15,2 miljoen exclusief BTW

Voor plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU) en onvoorziene kosten wordt een opslag aangehouden die past bij een ontwikkeling van een dergelijke omvang en complexiteit. In de waardering wordt uitgegaan van de volgende opslagen:

- **Onvoorziene kosten** - 10,0% over de grondexploitatiekosten (met uitzondering van de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen) in totaal circa € 4,05 miljoen prijspeil heden.
- **Planontwikkelingskosten** - Plankosten voor een dergelijke ontwikkeling liggen doorgaans op circa 10% over de grondexploitatiekosten. Aangezien het om een langjarige ontwikkeling gaat en er diverse eigenaren zijn in het gebied, wordt uitgegaan van een wat hogere post voor plankosten. In de waardering wordt uitgegaan van 11,0% over de grondexploitatie-kosten (met uitzondering van de bovenwijkse kosten) en onvoorzien, in totaal € 4,9 miljoen. Dit zijn de totale planontwikkelingskosten: deels bestaat dit uit plankosten voor de verschillende eigenaren in het gebied en deels uit de door de gemeente te verhalen gemeentelijke plankosten.
- **VTU-kosten** - 14,0% over de grondexploitatiekosten (met uitzondering van bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen) en onvoorzien, geeft in totaal € 6,25 miljoen prijspeil heden.

6.11. Correcties voor tijdseffecten: -/- € 68,9 miljoen exclusief BTW

De hiervoor genoemde grondexploitatiekosten en grondopbrengsten hebben het prijspeil heden. De opbrengsten en kosten worden verspreid over de tijd worden gemaakt. In navolgende paragraaf onderbouwen wij beknopt de gehanteerde fasering, indexering en het contant maken van de kasstromen. Voor een volledig overzicht van het kasstroomverloop verwijzen wij naar de rekenbladen opgenomen in de bijlage. De tijdseffecten hebben totale impact van € 68,9 miljoen, afgerond 23% van de reële/niet geïndexeerde waarde.

6.11.1. De verwachte doorlooptijd is 11 jaar

Voor de ontwikkeling ligt nog geen uitgewerkte fasering. Wij ontvingen enkel voor deelgebied De Scheg West een globale planning waaruit op te maken is dat dit deelgebied in drie fases wordt ontwikkeld (bron: 'Exploitatieplan De Scheg West Bijlage – Faseringskaart', ROGEO, d.d. 3 januari 2022). In de waardering zijn de kosten en opbrengsten daarom op basis van ervaringen met vergelijkbare projecten gefaseerd in de tijd. Hierna onderbouwen wij beknopt de gehanteerde fasering. Voor een uitgebreider inzicht in de fasering verwijzen wij u naar de kasstroomschema's opgenomen in de bijlage.

De ontwikkeling start met de planontwikkeling en het planologisch proces. In de fasering wordt ervan uitgegaan dat De Scheg Oost het verste is in de ontwikkeling, gezien voor dit deelgebied de bestemmingsplannen door de Gemeente Amstelveen al in procedure zijn gebracht. Er wordt vanuit gegaan dat dit proces in november 2022 is afgerond en er met de eerste grondwerkzaamheden begonnen kan worden. Voor De Scheg Midden zal deze procedure tenminste nog een jaar duren en er kan er pas in aan het einde van het tweede jaar gestart worden met de eerste grondwerkzaamheden, sanering en het slopen van de bestaande opstallen. Vervolgens begint een jaar later de uitgifte van bouwrijpe grond en weer een jaar later wordt gestart met de inrichting van de openbare ruimte.

Voor De Scheg West gaan we uit van een planning die tussen De Scheg Oost en De Scheg Midden invalt, waarbij de planontwikkeling en het planologisch proces grotendeels nog in het eerste jaar, 2023, wordt afgerond en er in het begin van het tweede jaar gestart kan worden met de eerste grondwerkzaamheden, sanering en het slopen van de bestaande opstallen, alsmede ook de eerste gronduitgifte. Deze planning voor De Scheg West is een gevolg van de planologische status van de ontwikkeling in dit deelgebied ten opzichte van De Scheg Midden en De Scheg Oost. Voor deelgebied De Scheg Midden is er nog geen voorontwerp bestemmingsplan aangenomen, waar deze er voor De Scheg Oost en West al liggen. Voor De Scheg West gaat de Gemeente Amstelveen op korte termijn een ontwerpexploitatieplan aannemen, waar deze er voor De Scheg Oost al ligt. Voor De Scheg Midden is hier nog geen sprake van.

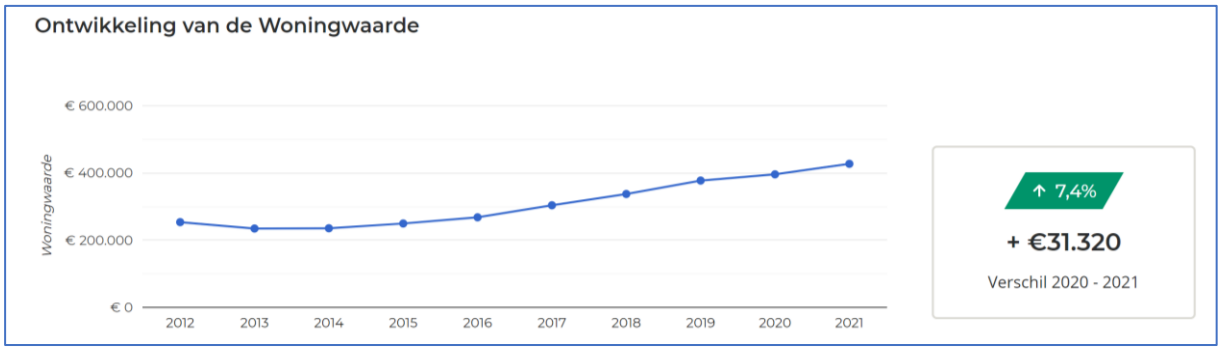
De woningen worden in een periode van tien jaar afgezet. Dit is een gemiddeld afzettempo van ongeveer 105 koopwoningen per jaar (1.053 koopwoningen in totaal) en 29 huurwoningen per jaar (292 huurwoningen in totaal). Dit is een reële inschatting, mede gelet op de grote woningvraag in de regio Amsterdam en het feit dat De Scheg, tenminste voorlopig, de laatste grootschalige gebiedsontwikkeling van Amstelveen is. Ter vergelijking: tijdens het dieptepunt van de crisis op de woningmarkt tussen 2011 en 2013 lag het aantal transacties van koopwoningen in Amstelveen op ongeveer 500 per jaar, het afgelopen jaar lag dit op afgerond 1.100 transacties (bron: NVM). De aangenomen 105 koopwoningen per jaar komt dus overeen met ongeveer 10% van het jaarlijks aantal kooptransacties in de gemeente Amstelveen.

De gemeente Amstelveen heeft RIGO Research en Advies in 2018 ook gevraagd een inschatting te maken van het mogelijke uitgiftetempo voor De Scheg. In het document 'Uitgiftetempo 'De Scheg' P38540' d.d. 28 augustus 2018 stelt RIGO dat er in Amstelveen in de periode van 2017 tot en met 2025 jaarlijks een behoefte is aan een toevoeging aan de woningvoorraad van 130 eengezinswoningen met een prijs boven de € 250.000. *''Afhankelijk van het uitgiftetempo in de rest van de gemeente Amstelveen kan hiervan 80% op de locatie De Scheg worden gerealiseerd.''*. RIGO maakt hierbij ook de opmerking dat het hiervoor genoemde woningaantal mogelijk een onderschatting is *''gezien de grote behoefte aan grondgebonden woningen in Amsterdam en recente signalen van toenemende suburbanisatie''*. Sinds het uitbrengen van het rapport in 2018 is de krapte op de woningmarkt nog verder toegenomen, waardoor de afzetpotentie nog hoger ligt dan destijds door RIGO ingeschat.

6.11.2. Stijgende bouwkosten en opbrengsten

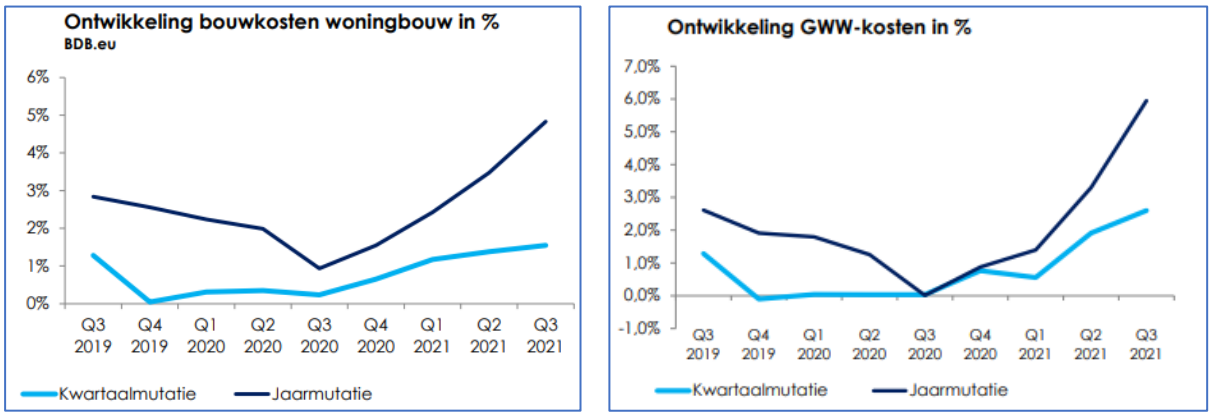
De afgelopen jaren zijn de woningprijzen en verkoopaantallen fors gestegen mede als gevolg van de lage rente, krapte op de woningmarkt en de economische groei. ABN AMRO verwacht voor 2022 een gemiddelde stijging van 12,5% van de woningprijzen en voor 2023 gaat ABN AMRO uit van stijging van 5% (ABN AMRO Woningmarktmonitor januari 2022 d.d. 6 januari 2022).

We zien echter dat het afgelopen jaar de prijsontwikkeling in de regio van Amstelveen wat onder het Nederlands gemiddelde ligt. Gemiddeld stegen de woningprijzen in Noord-Holland met circa 7,4% (Huizendata, Kadasterdata, geraadpleegd januari 2022). In de waardering wordt voor het eerste jaar daarom uitgegaan van een meer behouden ontwikkeling: 4,5% prijsstijging. Voor de langere termijn wordt uitgegaan van indexatie conform CPI.



Figuur: Ontwikkeling van woningwaarde Noord-Holland
Bron: Huizendata, Kadasterdata, d.d. januari 2022

Voor een inschatting van de bouwkosten en GWW-kosten raadpleegden wij een onderzoeksrapport van Metafoor, zie navolgende grafieken. Na een daling, rond de start van de COVID-19 crisis in Nederland, zijn de bouw- en GWW-kosten het afgelopen half jaar duidelijk gestegen. Op korte termijn verwachten wij dat deze stijging mede vanwege de schaarste aan bouwmaterialen als effect op de coronacrisis doorzet: 6,0% op de korte termijn voor bouwkosten en 4,5% voor GWW-kosten. Op de langere termijn sluiten wij aan op de indexatie conform CPI. Onderstaand de gehanteerde indices.



Figuur: uitsnedes ontwikkeling bouwkosten/GWW-kosten
Bron: Kwartaalbericht Metafoor, Ruimtelijke Ontwikkeling Q3 2021

	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	> 2026
Inflatie	3,00%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
Bouwkosten	6,00%	4,50%	2,00%	1,90%	1,90%	1,90%
GWW-kosten	4,50%	3,50%	2,00%	1,90%	1,90%	1,90%
VON-prijs woningen	4,50%	3,50%	2,00%	1,90%	1,90%	1,90%
Beleggingswaarde woninge	4,00%	3,00%	2,00%	1,90%	1,90%	1,90%

Tabel: gehanteerde indices

6.11.3. Disconteringsvoet 6,0%

Een ontwikkelaar koopt de gronden om marge te maken op de vastgoedexploitatie (winst en risico in de vastgoedontwikkeling). In de markt zien wij dat marktpartijen in een dergelijke grondexploitatie vaak rekenen met een disconteringsvoet/rentevoet van 4,0% tot 6,0%. Gelet op het risicoprofiel en doorlooptijd van de ontwikkeling wordt in de waardering een disconteringsvoet van 6,0% opgenomen. Er is sprake van risico van onzekerheid voor de langere termijn, gezien de gebiedsontwikkeling meer dan tien jaar in beslag neemt.

6.12. Geen sprake van vereffening, complexwaarde voor alle eigendommen maatgevend

De complexwaarde is niet gecorrigeerd voor vereffening met eventuele hogere gebruikswaarden. Voor alle eigendommen binnen De Scheg ligt de complexwaarde substantieel hoger dan de gebruikswaarden, ook als rekening zou worden gehouden met volledige schadeloosstelling. De maximale gebruikswaarde, zonder aanvullende schadeloosstelling, schatten wij op circa € 55,- tot € 60,- per m² kavel ten opzichte van een complexwaarde van ruim € 390,- per m² kavel.

Gebruikswaarden in totale plangebied: circa € 9,- tot € 60,- per m² kavel
Om te bepalen of er mogelijk vereffening moet plaatsvinden voor eigendommen waarvan de gebruikswaarde hoger ligt dan de complexwaarde is op hoofdlijn een inschatting gemaakt van de gebruikswaarden. Voor het bepalen van de gebruikswaarde baseren wij ons op kengetallen, voor wat betreft de opstallen en referenties voor wat betreft de grondwaarden. De gebruikswaarde binnen De Scheg schatten wij op gemiddeld circa € 51,- per m² kavel; variërend van € 15,- tot € 60,- kosten koper per m² kavel.
Hierbij heeft slechts een zeer geringe oppervlakte van 1.440 m² een waarde van € 15,-. Dit betreft een talud langs een sloot en ook een gedeeltelijke sloot. Het overgrote deel van de gebruikswaarde bevindt zich tussen de € 45,- en € 58,- per m².

We onderscheiden een drietal hoofdcategorieën voor het gebruik van de gronden en opstallen binnen het vigerende bestemmingsplan:

- **Glastuinbouw, met opstallen**– De waarde van de functie glastuinbouw valt uiteen in een grond- en opstalcomponent. De grondwaarde voor glastuinbouwbedrijf varieert tussen ongeveer € 45,- en € 50,- kosten koper per m² kavel. De waarde van de opstallen exclusief grond varieert in het plangebied globaal van € 1,- kosten koper per m² BVO voor verouderde kassen tot € 20,- kosten koper per m² BVO voor het meer courante object gelegen in het zuidoostelijk deel van het getaxeerde gebied. In totaal komt de waarde van de glastuinbedrijven in De Scheg hiermee op circa € 55,- tot € 60,- per m² kavel.
- **Glastuinbouwbestemming zonder opstallen –** Dit betreffen gronden zonder opstallen en met deels een bouwblok voor een bedrijfswoning. Aan deze gronden wordt een gebruikswaarde toegekend van circa € 45,- tot € 50,- kosten koper per m² kavel.
- **Grond met bestemming tuin** - Een klein gedeelte aan de noordwestzijde gelegen grond heeft de enkelbestemming 'tuin'. Gelet op de waardering wijkt deze niet af van de gemiddelde grondwaarde van circa € 45,- per m².
- **Akkerbouwgrond** – De Scheg Oost betreft grond met akkerbouwbestemming, waar geen glastuinbouw is toegestaan. Voor deze gronden geldt een waarde van circa € 9,- k.k. per m² kavel.

6.13. Complexwaarde comparatief bepaald: € 330,- tot € 400,- per m² grond *as is*

Naast de residuele waarderingsmethodiek pasten wij ook de comparatieve methodiek toe in de waardering. Hierbij keken wij naar recente grondtransacties van gronden waarop een gebiedsontwikkeling met woningbouw plaatsvindt. Onderstaand een overzicht van grondtransacties.

Referentietransacties ruwe bouwgrond woningbouw

Gemeente	Gebied	Koper	Datum	m²	€ excl. BTW	€ / m²
Amstelveen	De Scheg	VORM ontwikkeling	17/04/2020	71.285	27.000.000	379
Amstelveen	De Scheg	Rotij Grondvast & BPD	25/06/2018	17.820	4.300.000	241
Hoofddorp	Tudorpark	VOF Tudorpark	31/03/2017	104.550	11.224.487	107
Den Haag	Vroondaal	GEM / Gemeente Den Haag	05/04/2017	35.331	7.175.720	203
			05/06/2018			203

Tabel: referentietransacties grond
Bron: Kadaster

De waarde van gronden varieert sterk omdat deze onder andere afhankelijk is van de bebouwingsgraad die gerealiseerd kan worden, prijsniveaus op de lokale woningmarkt, eisen ten aanzien van het realiseren van minimumaantallen sociale en middeldure huurwoningen in een gebied, specifieke grondexploitatiekosten, bovenwijksekosten en risicoverdeling (bestemming- en tijdrisico). Hierdoor zijn grondtransacties niet direct vergelijkbaar en is een interpretatie nodig om ze toepasbaar op De Scheg te maken. Met een vergelijking van transactieprijzen, beschouwd in het licht van de hiervoor beschreven waarde drijvende elementen, kunnen we wel aangeven wat op basis van de comparatieve methode de complexwaarde van De Scheg zou zijn binnen een bandbreedte.

6.13.1. Transacties binnen het plangebied gecorrigeerd € 360,- tot € 400,- per m²

De meest vergelijkbare referenties zijn twee relatief recente transacties binnen het plangebied zelf. Deze twee transacties zijn de hardste ''market evidence'' van grondtransacties.

- De recente transactie van VORM Ontwikkeling sluit wat betreft ontwikkelkaders en prijspeil aan op de uitgangspunten gehanteerd in deze taxatie. VORM Ontwikkeling kocht 71.285 m² grond voor een gemiddelde prijs van € 379,- per m² (bron: hyp 4 77892/70 d.d. 17 april 2020). De betaling van de koopprijs door VORM Ontwikkeling moet volgens de akte plaatsvinden binnen zes weken nadat de vereiste omgevingsvergunning voor de realisatie van De Scheg Oost onherroepelijk is geworden. De in de akte opgenomen koopprijs lijkt hiermee aan te sluiten op de fictie op basis waarvan ook de complexwaarde is bepaald: geen bestemmingsplanrisico. Een belangrijk verschil met de getaxeerde waarde zijn de tijdseffecten. De koopprijs wordt pas voldaan bij verkrijgen van een omgevingsvergunning. De Scheg Oost wordt waarschijnlijk als eerste deelgebied ontwikkeld. Aangenomen dat de in de akte opgenomen prijs niet geïndexeerd wordt tot betalingsmoment ligt de contante waarde van de koopprijs per heden circa 5% lager, te weten circa € 360,- per m².
- In 2018 vond er in De Scheg een transactie plaats van 17.285 m² tegen een gemiddelde prijs van € 241,- per m². In de ontwikkelkaders werd destijds echter uitgegaan van een programma dat 20% lager ligt dan het huidig uitgangspunt namelijk circa 1.100 in plaats van 1.345 woningen. Als hiervoor wordt gecorrigeerd en de grondprijs met 6% tot 10% per jaar wordt geïndexeerd (sterk gestegen VON-prijzen en minder hard gestegen bouwkosten) resulteert dit in een waarde van € 360,- tot € 400,- per m² prijspeil november 2021.

6.13.2. Transacties buiten De Scheg, gecorrigeerd voor kenmerken € 330,- tot € 400,- per m²

Grondtransacties buiten het plangebied zijn minder goed toepasbaar. De waarde van gronden varieert namelijk sterk omdat deze mede afhankelijk is van programmatische kaders, prijsniveaus op de lokale woningmarkt en specifieke grondexploitatiekosten. Navolgend twee grondtransacties buiten De Scheg. Door enkele waarde drijvende elementen te beschouwing corrigeerden wij deze transacties voor een deel van de kenmerken waarop ze afwijken van De Scheg. Na correctie gevel deze transacties een bandbreedte van € 330,- tot € 400,- per m² plangebied: een bevestiging van de onder 6.4.1 getoonde bandbreedte van de de transacties binnen het plangebied De Scheg.

- **Tudorpark, Hoofddorp** – De ontwikkeling Tudorpark ligt op circa 10 km hemelsbreed van De Scheg. De ontwikkeling bestaat overwegend uit grondgebonden woningen maar wijkt verder sterk af van dat van De Scheg. Zo ligt de woningdichtheid een stuk hoger: circa 35 woningen per hectare versus 22 woningen per hectare in De Scheg. Daar staat tegenover dat bijna 30% van het programma (400 van de 1.400 woningen) bestaat uit sociale huurwoningen met een lage grondopbrengst. De opbrengstpotentie van de woningen in De Scheg ligt ook substantieel boven het prijsniveau in Tudorpark (circa 20% tot 25% hoger voor het vrije sector programma). Om de transactie van Tudorpark te vergelijken met De Scheg voerden wij enkele correcties door. Als wordt gecorrigeerd voor tijdseffecten, het verschil in VON-prijs en het programma (dichtheid en sociaal) resulteert een gecorrigeerde prijs van afgerond € 330,- tot € 360,- per m² plangebied, zie navolgende onderbouwing.

Correctiepost	Wijze van correctie	Laag	Hoog
Dichtheid	20% afslag (17% meer vrije sector programma per ha en beperkte afslag voor additionele sociale woningen)	- € 20,- / m²	- € 20,- / m²
Tijdeffect (maart 2017 tot heden)	7,5% tot 10% grondwaarde stijging per jaar	+ € 45,- / m²	+ € 65,- / m²
VON-prijs	Circa € 1.100,- per m² GBO hogere VON-prijs[1]	+ € 200,- / m²	+ € 210,- / m²
Opslag		€ 225,- / m²	€ 255,- / m²
Basis	Transactieprijs	€ 107,- / m²	€ 107,- / m²
Gecorrigeerde prijs	**afgerond**	**€ 330,- / m²**	**€ 360,- / m²**

Tabel: correctie transactie Tudorpark

- **Vroondaal, Den Haag** – De ontwikkeling Vroondaal is wat betreft programma redelijk vergelijkbaar met De Scheg. De ontwikkeling bestaat overwegend uit grondgebonden woningen en er worden geen sociale woningen gerealiseerd. De woningdichtheid is met circa 25 woningen per hectare wel circa 20% hoger dan in De Scheg. In 2017 en 2018 vonden enkele transacties plaats van in totaal ruim 35.000 m² grond tegen een waarde van gemiddeld € 203,- per m². Indien deze grondtransacties worden gecorrigeerd voor tijdseffecten (6% tot 10% grondprijsstijging per jaar) en de woningdichtheid (15% hoger in Vroondaal) resulteert een grondwaarde van afgerond € 290,- tot € 330,- per m². Hier komt nog bovenop dat de woningprijzen in De Scheg substantieel boven het prijsniveau in Vroondaal liggen (circa 20% hoger), waardoor de grondwaarde in De Scheg logischerwijs ook substantieel hoger ligt. Indien ook hiervoor gecorrigeerd wordt resulteert een grondwaarde rond de € 350,- tot € 400,- per m².

[1] VON-prijs verschil per taxatiedatum bepaald op basis van globale marktanalyse. Impact op grondwaarde as is komt tot stand door te corrigeren voor BTW, tijdeffecten ivm gefaseerde uitgifte (x 75%) en een GBO/bruto plangebied verhouding van circa 0,3 (conform De Scheg)

7. Bronvermelding

Documenten ontvangen van opdrachtgever

Titel document	Kenmerk (indien van toepassing)	Opsteller	Datum document
Ruimtegebruik Scheg tbv taxatie 2020		Opdrachtgever	30-12-2019
Ruimtegebruik Scheg ten behoeve van taxatie 200910'		Opdrachtgever	10-09-2020
Ruimtelijk Raamweg De Scheg		Gemeente Amstelveen	30-12-2019
AMV-WEST_school indicatief		Opdrachtgever	17-12-2020
AMV_Deelgebied-middenB	interne proefverkaveling	Atelier Dutch	25-09-2017
AMV_DeScheg-West_Programma		Opdrachtgever	03-12-2020
AMV_DGwest_Plankaart_20200324		Onbekend	24-03-2020
HOOFDSTRUCTUUR Scheg NAAR DUTCH VERSTUURD-Model-000		Opdrachtgever	15-05-2020
4599 Amstelveen STBK situatie	4599 SO-01	Schippers in opdracht van VORM ontwikkeling	14-05-2020
Uitgiftetempo 'De Scheg'	P38540	RIGO - Research en Advies	28-08-2018
Beeldkwaliteitsplan De Scheg Amstelveen, maart 2018		Gemeente Amstelveen	08-03-2018
Interne Notitie – bovenwijkse kosten Scheg		Gemeente Amstelveen	26-04-2018
20161104 WOZ gegevens extra adressen tbv taxatie Scheg		Opdrachtgever	11-04-2016
210927 Raming riolering Westwijk		onbekend	27-09-2021
De Scheg – Bovenwijkse kosten		onbekend	14-10-2021
Amstelveen de Scheg Oost Beeldkwaliteitsplan		VORM	29-07-2021
Bijlage 1 Amstelveen Nota bovenwijks voorzieningen		Gemeente Amstelveen	onbekend
Bestemmingsplan De Scheg Oost	NL.IMRO.0362.21C-OW01	Gemeente Amstelveen	23-02-2021
Amstelveen de Scheg Oost Stedenbouwkundig plan		VORM	09-04-2021
Amstelveen De Scheg stedenbouwkundig plan DG West		Atelier Dutch	18-02-2021
De Scheg Oost – Eigenaren		Gemeente Amstelveen	02-11-2021
Oppervlaktes Ontwerp (digitale inmeting in het excel format aangeleverd door opdrachtgever op 16 november 2021)		Gemeente Amstelveen	onbekend
P04920_PSA De Scheg Oost Amstelveen, planschaderisicoanalyse		BRO	13 oktober 2021
Taxatie Planschaderisicoanalyse Scheg-Oost Amstelveen		Verschel & van Dun	25 oktober 2021

Middels de ondertekening van de offerte heeft opdrachtgever bevestigd dat hij/ zij de taxateur juist en volledig heeft geïnformeerde voorafgaand aan het opstellen van het taxatierapport. Wij gaan er van uit dat wij juist en volledig zijn geïnformeerd. Mocht op een later moment anders blijken, dan behouden wij ons het recht voor om de taxatie aan te passen.

Geraadpleegde documenten

Titel document	Kenmerk (indien van toepassing)	Bron	Datum document
Hoogte kaart (AHN-viewer)		AHN.nl	
Eigendomsinformatie en aktes		Kadaster	diversen
Bestemmingsplan Legmeerpolder		Ruimtelijkeplannen.nl	02-06-2014
Woningmarktmonitor oktober 2021		ABN AMRO	21-10-2021
Verkeerskundige uitgangspunten kostentoerekening structuurvisie Amstelveen-Zuid	ASV027/Scw/0190	https://ris2.ibabs.eu/Agenda/Details/amstelveen/67dbf73de745-47e0-9f6b-fb9111bcd3ab Geraadpleegd op 05-08-2018	15-04-2010
Structuurvisie Amstelveen Zuid – gemeente Amstelveen		https://ris2.ibabs.eu/Agenda/Details/amstelveen/67dbf73de745-47e0-9f6b-fb9111bcd3ab Geraadpleegd op 05-08-2018	11-10-2010
Ontwikkelvisie Scheg Noorder Legmeerpolder'		Gemeente Amstelveen	30-09-2015
Toelichting op Ruimtelijk Raamwerk en verbeelding Ruimtelijk Raamwerk		Gemeente Amstelveen	30-12-2019
Vastgoedmarkt in beeld Agrarisch & Landelijk 2020		NVM	01-04-2021
Agrarische grondprijzen/Kadaster – Agrarische grondprijzen Q2 2021		Boer & Bunder	08-09-2021

FAKTON
VALUATION

Fakton Valuation
World Trade Center
22ste etage
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam

Postbus 30188
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000

info@fakton.com
www.fakton.com

BIJLAGENBOEK

Behorende bij het Project Taxatie De Scheg Oost, Amstelveen, kenmerk: 107359/R1/2.0

Kenmerk 107359/R1/2.0

Rotterdam, 16-03-2022

Bijlage 1A: Offerte

Taxatie Inbrengwaarde De Scheg Oost, Amstelveen

OFFERTE

30 september 2021

107359.1/O1/2.1

FAKTON

VALUATION

Geachte heer R. Bouten,

Wij spraken elkaar over de voortgang van de planvorming voor gebiedsontwikkeling De Scheg te Amstelveen. U bracht de bestemmingsplannen in procedure voor deelgebied Oost. Later volgen andere deelgebieden. Om kostenverhaal te verzekeren wenst u bij de bestemmingsplannen ook exploitatieplannen op te stellen. Relevant daarvoor zijn de inbrengwaarden van de eigendommen binnen de plangrenzen en om die te kunnen bepalen vroeg u ons om de inbrengwaarden van deze eigendommen te taxeren. Deze offerte ziet toe op het taxeren van de inbrengwaarden van de eigendommen die onderdeel zijn van deelgebied Oost. De inbrengwaarden komen tot stand op basis van taxatie van de gebruikswaarde en complexwaarde.

Wij leveren uiterlijk week 41 een kwalitatief hoogwaardig concept taxatierapport op van inbrengwaardes van de gronden en opstallen die binnen de contouren van De Scheg Oost liggen, met een onderbouwing van de gebruikte methodiek, uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en parameters. U kunt dit rapport gebruiken als onderbouwing van de inbrengwaarden die u gebruikt in het exploitatieplan van deelgebied oost van De Scheg.

Hiervoor zetten wij een enthousiast team in dat bestaat uit RICS/NRVT geaccrediteerde taxateurs met een uitgebreid track-record op het gebied van grootschalige complexwaardes en gebiedsontwikkeling. De reeds voor u uitgevoerde taxatie van De Scheg (taxatie met prijspeil 5 januari 2021, kenmerk 106587/R1/2.1 d.d. 5 maart 2021) en andere uitgevoerde taxaties zoals *Taxatie gronden gebiedsontwikkeling Westergouwe* en *taxatie Feyenoord City* onderschrijven dit. Daarnaast staan zij in voor objectiviteit en onafhankelijkheid en handelen zij volgens eenduidige gedrags- en beroepsregels.

Om u het beloofde eindproduct te kunnen leveren, vragen wij u:

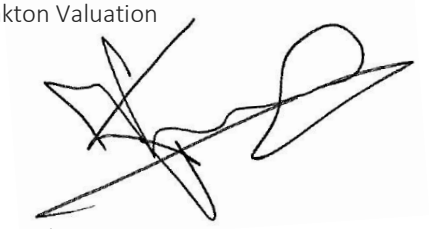
- een budget beschikbaar te stellen van € XXXXX exclusief BTW en 6% bureaukosten en verschotten. Wij rekenen daarbij alleen de daadwerkelijke bestede uren;
- de in deze offerte gevraagde informatie, voor zover u daarover beschikt, toe te sturen;
- gedurende het uitvoeringsproces beschikbaar te zijn voor het geven van een toelichting c.q. het beantwoorden van vragen.

Wij voeren onze werkzaamheden uit onder de Algemene Voorwaarden Fakton Consultancy B.V. juni 2021. Deze vindt u als bijlage bij deze offerte. Naast de Algemene Voorwaarden in de bijlage vindt u in het laatste hoofdstuk van deze offerte overige uitgangspunten en opdrachtvoorwaarden voor deze specifieke opdracht.
Als u instemt met deze offerte, vragen wij u dit document te ondertekenen en per e-mail aan ons terug te sturen. Na ontvangst nemen wij contact met u op om het vervolgproces met u af te stemmen.

Nogmaals dank voor het in ons gestelde vertrouwen. Wij gaan graag voor u aan de slag en kijken daarom met belangstelling uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Fakton Valuation



G.M. Thomassen MSc MRICS RT

Voor akkoord:
Gemeente Amstelveen

R. Bouten

1. Uw vraag: bepaal de inbrengwaarde

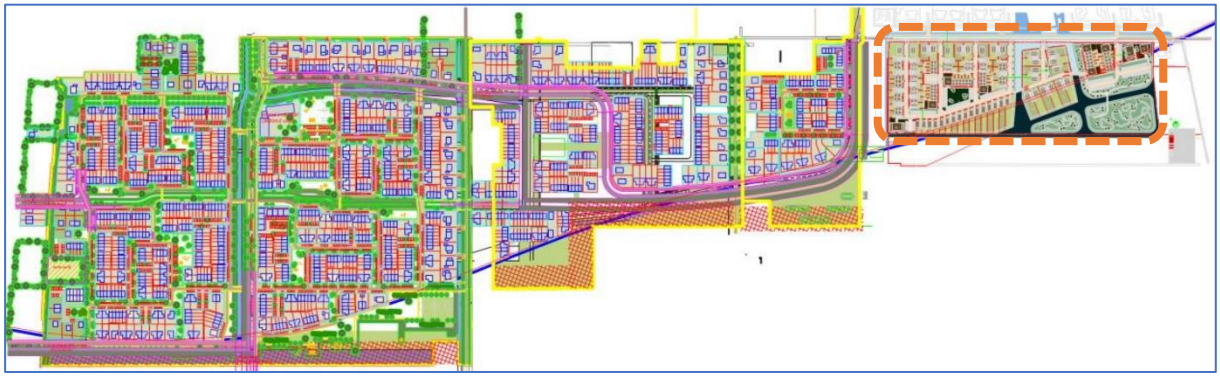
U vraagt ons inbrengwaarde te taxeren van de gronden en opstallen onderdeel van deelgebied Oost van plangebied De Scheg,. Deze taxatie wenst u ten behoeve van het opstellen van een exploitatieplan.

Doel van de taxatie:	Opstellen van een exploitatieplan
Taxatietype:	volledige taxatie
Te taxeren belang:	het volledig eigendom
Waardepeildatum (bezichtigingsdatum):	14/9/2021

Hieronder gaan wij in op de kenmerken van het te taxeren object, de waarderingsgrondslag en de (door u) van toepassing verklaarde uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten.

1.1. Objectkenmerken: circa 7,1 ha gronden met agrarische bestemming en gebruik

Omschrijving:	Gronden en opstallen overwegend met agrarische bestemming en gebruik die aangewend zullen worden voor de ontwikkeling van een woongebied
Adres:	Gelegen ten zuiden van de J.C. van Hattumweg
Postcode:	1187
Plaats:	Amstelveen
Kadastraal bekend als:	In bijlage een overzicht opgenomen van de kadastrale percelen met een totaal oppervlak van afgerond 7,1 ha



Figuur: voorlopig ontwerp / stedenbouwkundige invulling De Scheg. Bron: Hoofdstructuur Scheg d.d. 15-5-2020 (getaxeerde deelgebied is oranje omkaderd)

1.2. Waarderingsgrondslag: Inbrengwaarde (werkelijke waarde)

Inbrengwaarde zoals gedefinieerd in **artikel 6.13 lid 1 onder c ten 1e van de Wet ruimtelijk ordening** (Wro):
Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b en 40f van de onteigeningswet.

Omdat de taxatie plaatsvindt in het kader van een inbrengwaarde van een gebiedsontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de uit de onteigeningswetgeving, zijnde de 'werkelijke waarde'.

Werkelijke waarde zoals gedefinieerd in **artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet**:
De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.

De toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich mee dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Extra aandacht is nodig voor de invloed van het werk en plan van het werk waarvoor onteigend wordt: bij het bepalen van de schadeloosstelling mag geen rekening worden gehouden met voor- en nadelen van het werk en het plan van het werk waarvoor onteigend wordt (artikel 40C Ow, eliminatieregel).

1.3. Bijzondere uitgangspunten:

Wij voeren de taxatie uit volgens de uitgangspunten zoals vermeld in het laatste hoofdstuk van deze offerte. Deze uitgangspunten zijn op iedere taxatie van toepassing.

Op de taxatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten van toepassing:

- De taxatie van de gebruikswaarde van de objecten komt op verzoek van de opdrachtgever tot stand op basis van enkel een bezichtiging van de buitenkant van de objecten. Opdrachtgever heeft ons nadrukkelijk verzocht geen contact te leggen met de eigenaren in het gebied en de objecten niet van binnen te bezichtigen. De taxatie van de gebruikswaarde van de objecten komt derhalve op basis van dit bijzondere uitgangspunt tot stand en de uitkomsten moeten ook met deze bijzonderheid geïnterpreteerd worden (hogere taxatieonzekerheid). Aangezien de taxateurs niet zeker weten hoe de binnenkant eruit ziet, behouden wij ons het recht de taxatie aan te passen op het moment dat de staat van de binnenkant substantieel afwijkt van de aangenomen staat.
- De waardering van de complexwaarde vindt plaats onder het bijzondere uitgangspunt dat op de waardepeildatum sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan (niet meer vatbaar voor enig beroep en bezwaar) dat de beoogde ontwikkeling van De Scheg met in totaal 1.345 woningen en een school mogelijk maakt.
- De complexwaarde is daarbij een directe afspiegeling van:
    - het *'Ruimtelijk Raamwerk De Scheg'* d.d. 30 december 2019 opgesteld door de gemeente Amstelveen, waarin de ruimtelijke hoofdstructuur van de gebiedsontwikkeling is omschreven;
    - '*Amstelveen De Scheg Stedenbouwkundig plan DG West*' opgesteld door Atelier DUTCH d.d. 18 februari 2021, en het bijhorende document '*20210204 woningbouwprogramma Amstelveen de Scheg West2',* d.d. 4 april 2021, waarin het plan van deelgebied west is omschreven;
    - '*Amstelveen De Scheg – Interne Proefverkaveling Deelgebied midden B' opgesteld door Atelier DUTCH d.d. 25 september 2017',* waarin het plan van deelgebied midden is omschreven;
    - '*Amstelveen de Scheg Oost Stedenbouwkundig Plan'* opgesteld door Atelier DUTCH d.d. 9 april 2021*,* waarin het plan van deelgebied oost is omschreven;
    - het volgende ontwikkelprogramma:
        - een school van 3.610 m² BVO met sportveld en parkeerterrein van 3.705 m² op een totale kavel van 7.315 m².
        - 1.005 vrije sector koopwoningen (552 West, 329 Midden, 124 Oost).
        - 242 vrije sector huurwoningen (195 West, 47 Midden). Deze vrije sector huurwoningen zijn rijwoningen.
        - 48 appartementen in De Scheg Oost die in de categorie middeldure koop vallen waarvoor een maximale verkoopprijs geldt van € 367.719,- VON prijspeil 1 januari 2021 (conform *'Huur en koopgrenzen Amstelveen conform Doelgroepenverordening en Woonagenda 2021.xlsx'* gedeeld door de gemeente op 26 januari 2021).
        - 50 middeldure huurwoningen in De Scheg West. Voor deze woningen geldt een maximale huurprijs van € 951,49 per maand prijspeil 1 januari 2021 (conform *'Huur*

en koopgrenzen Amstelveen conform Doelgroepenverordening en Woonagenda 2021.xlsx' gedeeld door de gemeente op 26 januari 2021). Conform de Doelgroepenverordening 2018 van de gemeente Amstelveen, geldt voor de middeldure huurwoningen een exploitatieverplichting voor een periode van 20 jaar. De huurprijs mag in deze periode jaarlijks met maximaal CPI geïndexeerd worden. Na 20 jaar is de eigenaar vrij de woning als commerciële huurwoning te exploiteren of uit te ponden.

2. Wat gaan wij doen?

2.1. Proces: communiceren in korte lijnen, transparant en direct

Wij plannen een kick-off, bezichtiging, overleg over de conceptrapportage en overleg over het eindproduct

Voor een voortvarende start organiseren wij met u een kick-off en bezichtiging van de locatie. Zo krijgen wij de context van uw vraag scherp. Bij de oplevering van de conceptrapportage plannen wij een overleg in. Tijdens dit overleg delen wij onze bevindingen en bespreken met u de waardering en de gehanteerde parameters. Daarna nemen wij uw reactie mee, scherpen de analyse en rapportage aan en leveren die vervolgens in definitieve vorm aan u op.

Hebben wij vragen aan u, of u aan ons? Dan nemen wij direct contact op, telefonisch of per e-mail.

Wij bestuderen de door u aangeleverde informatie en voeren een brononderzoek uit

Wij nemen de aangeleverde brondocumenten door en controleren of alle benodigde informatie aanwezig is. Wij vertalen de verkregen ruimtelijke en programmatische kaders naar een ruimte breakdown en bijbehorende vastgoedtypes. Daarnaast voeren wij een kadastrale recherche en titelonderzoek uit. Aan de hand van de kadastrale berichten en akte van levering brengen wij de eigendomssituatie en specifieke privaatrechtelijke kaders in beeld.

Wij verzamelen en analyseren marktdata ter onderbouwing van de parameters

Wij voeren een uitgebreide marktanalyse uit waarin wij de gebruikswaarde en de opbrengstpotentie van het te ontwikkelen vastgoed in kaart brengen en analyseren (markthuren, VON-prijzen, marktconforme BAR voor huurwoningen et cetera). Wij gebruiken hiervoor onze uitgebreide NVM-Database, het Kadaster en ervaringscijfers. Daarnaast stellen wij ook een stichtingskostenraming van het te ontwikkelen vastgoed op. Dit doen wij met behulp van kengetallen van Bouwkostenkompas, ervaringscijfers.

Wij bepalen de waardering bij voortgezet gebruik middels vergelijkingsmethode

Voor het taxeren van de gebruikswaarde hanteren wij de vergelijkingsmethode. Deze methode is gebaseerd op het direct vergelijken van in de markt gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten met het te waarderen object. Deze methode vereist voldoende transactiegegevens van vergelijkbare objecten en is de meest bruikbare methode voor homogeen of courant vastgoed. Voordelen van deze methode zijn de eenvoud, transparantie en communiceerbaarheid.

Wij bepalen de waardering bij herontwikkeling middels complexwaarde op basis van een residuele rekenmethodiek

Wij bepalen de waarde van de gronden onderdeel van de beoogde gebiedsontwikkeling middels een complexwaarde. Bij een complexwaarde wordt de totale waarde van de gebiedsontwikkeling in kaart gebracht en naar rato van het kaveloppervlak toegerekend aan de individuele objecten. Bij de complexwaarde is navolgend artikel van kracht:

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregel welke kort samengevat inhoudt dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd.

Residuele rekenmethodiek

De residuele grondwaarde is het residu van de opbrengsten en kosten (bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten, winst en risico en rente) van het te ontwikkelen en/of te transformeren vastgoed en de kosten van het bouw- en woonrijp maken van het gebied. In de waardering maken wij onderscheid tussen de vastgoedontwikkelingsfase, teneinde de waarde van bouwrijpe gronden te bepalen, en de grondexploitatie, teneinde de waarde van de grond in huidige staat te bepalen. Ook houden wij rekening met tijdsinvloeden (prijsontwikkelingen en financieringskosten).

De residuele grondwaardemethodiek werken wij uit in ons eigen gevalideerde rekenmodel. Wij brengen de contextuele en programmatische kaders bijeen tot een modelmatige weergave met behulp van de FAST-methode. De opzet en output uit het model spreken wij met u door tijdens de bespreking van de concept rapportage.

Wij bepalen de inbrengwaarde met de uitkomsten uit vergelijkingsmethode en complexwaarde

De uitkomsten uit de vergelijkingsmethodiek en de complexwaarde gebruiken wij om de inbrengwaarde van de te taxeren gronden te bepalen. Hierbij geldt de hoogste waarde van beide methodes als de inbrengwaarde per object binnen de gehele gebiedsontwikkeling.

2.2. Eindproduct: een taxatierapport van hoge kwaliteit dat voldoet aan RICS/NRVT-reglementen en is geschreven in begrijpelijke taal

Wij leveren u een officieel taxatierapport dat voldoet aan de Fakton kwaliteitsstandaard en de RICS/NRVT rapportagevereisten. De rapportage bevat alle elementen die zijn omschreven in artikel IVS 104 (Reporting) en bevat een inhoudsopgave die leest als een managementsamenvatting zodat u snel een goed beeld krijgt van de kern van de taxatie. Daarnaast beloven wij u een rapport in begrijpelijke taal en uitmuntende onderbouwing van de methodiek, parameters en resultaten met objectieve data.

Daarmee garanderen wij dat u het rapport kunt gebruiken als onderbouwing van het opstellen van een exploitatieplan.

U ontvangt de definitieve rapportage digitaal in pdf-formaat. Heeft u behoefte aan een fysiek rapport? Geef dit dan bij opdrachtverstrekking aan ons door.

3. Onze planning: een conceptrapportage in week 41



** Wij garanderen deze planning als u in week 39 opdracht verstrekt en alle relevante informatie voor de werkzaamheden tijdig aanlevert.*

4. Ervaren team

De taxatie wordt uitgevoerd door een ervaren team met gekwalificeerde taxateurs die ruime ervaring hebben met het taxeren van specifieke ontwikkellocaties en gebiedsontwikkeling in de breedste zin van het woord.



G.M. (Joep) Thomassen MSc MRICS RT Hoofdtaxateur
RICS Registered Valuer: nr. 6739098.
Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed: nr. RT727607474.

Als partner van Fakton Valuation stuurt Joep het taxatieteam aan. Dit team is gespecialiseerd in het taxeren van complexe ontwikkelopgaven, grondposities en specifiek vastgoed. Joep werkt voornamelijk voor partijen met een publieke taak en publiek-private samenwerkingsverbanden. Dagelijks werkt Joep aan het financieel structureren van vastgoed- en gebiedsontwikkelingen, taxeert hij (specifieke) vastgoedobjecten en grondposities, managet hij grondexploitaties vanuit financieel oogpunt (CFO) en bepaalt hij strategieën voor het succesvol in de markt zetten van commerciële ontwikkelingen.



L. (Léon) van der Wal MSc RT Hoofdtaxateur
Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed: nr. RT145883211.

Léon houdt zich binnen Fakton voornamelijk bezig met complexe waarderingsvraagstukken en financieel advieswerk. Hij combineert zijn technische bouwkundige achtergrond met marktkennis en financieel inzicht. Zijn interesse ligt hierbij op het vertalen van een onzekere toekomst naar een concrete waardering. Léon heeft ruime ervaring bij het waarderen van gebiedsontwikkelingen, bouwgrond en transformatieobjecten.



W.A. (Wouter) Pullens MSc, Consultant bij Fakton Valuation
Als consultant bij Fakton werkt hij vanuit team Valuation aan strategische en financiële vraagstukken gerelateerd aan bijzonder vastgoed en gebiedsontwikkeling. Dit doet hij voor uitleg gebieden, binnenstedelijke opgaven en transformatie projecten.

5. Wat verwachten wij van u?

5.1. Formeel opdrachtgeverschap

Opdrachtgever	
Bedrijfsnaam	Gemeente Amstelveen
Contactpersoon	R. Bouten
Adres	Laan Nieuwer-Amstel 1
Postcode en plaats	1182 JR Amstelveen
E-mailadres	r.bouten@amstelveen.nl

5.2. Beschikbaar stellen van informatie en reflectie

Een betrouwbare taxatie ontstaat op het moment dat alle beschikbare informatie bij de taxateur bekend is. Een deel van de informatie zoeken wij zelf op als onderdeel van ons desktopresearch en voor een deel van de informatie vertrouwen wij op u. Wij verwachten dat u alle voor de taxatie relevante informatie na opdrachtverstrekking spoedig met ons deelt. Daarnaast verwachten wij van u dat u bereikbaar bent voor vragen en reflectie op de beschikbaar gestelde informatie en context waarbinnen de taxatie plaatsvindt.
Met de ondertekening van deze offerte bevestigt u dat u ons alle beschikbare informatie verstrekt en de juistheid van deze informatie onderschrijft.

Benodigde informatie van de opdrachtgever:

Informatie over de kenmerken van de ondergrond/opstallen in huidige staat:

- Kadastrale informatie;
- Bestemming;
- Meetcertificaten (NEN 2580);
- Onderzoeken naar bodemverontreiniging;
- Milieucertificaten;
- Milieu- en gebruiksvergunningen;

Informatie over toekomstige ontwikkeling:

- Bouwplannen, inclusief ruimtestaten (BVO/GBO), plattegronden etc.
- Stedenbouwkunde en gebiedsplannen
- Actuele grondexploitatie
- Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan
- Ramingen van bovenwijkse kosten en bijdrage in gemeentelijke plankosten
- Eventueel beschikbare ramingen van kosten voor bouw- en woonrijp maken
- Van toepassing zijnde huur- en koopgrenzen met bijhorende beperkingen (exploitatieverplichting, indexatie, etc.)

5.3. Beschikbaar stellen van budget van € XXXXX, facturatie op basis van besteedde tijd

Wij stellen voor te werken op basis van bestede tijd met een budgetplafond van: **€ XXXXX exclusief BTW en 6% bureaukosten en exclusief verschotten**, zoals kadastrale recherche, opvragen bestemmingsplan, milieu-informatie en dergelijke. Wij brengen alleen de daadwerkelijk bestede uren in rekening.

Binnen dit budget is ruimte voor maximaal twee overlegmomenten (kick-off (reeds plaatsgevonden) en een bespreking van het concept rapport (nog in te plannen). Daarnaast gaan wij uit van een volledige en juiste informatieverstrekking aan het begin van de opdracht.

Als zich tijdens de werkzaamheden omstandigheden voordoen die kunnen leiden tot belangrijke extra kosten, dan nemen wij daarover direct contact met u op.

Bij de opdracht zijn onze reguliere uurtarieven van toepassing. Wij factureren maandelijks achteraf op basis van daadwerkelijk bestede tijd. Onze betalingstermijn is 14 dagen na factuurdatum. Wij ontvangen bij opdrachtverstrekking gaarne van u het te hanteren opdracht-/facturatienummer.

6. Waarom Fakton?

Hoewel elke taxateur de benodigde certificaten heeft, zijn niet alle taxaties hetzelfde. Fakton kijkt verder dan de waardebepaling alleen. Wij kijken met de opdrachtgever naar het doel van zijn waardering en passen onze werkzaamheden hierop aan om een bruikbaar, leesbaar rapport op te leveren dat uitblinkt in transparantie en onderbouwing. Dit doen wij met behulp van objectieve marktdata, een door Fakton ontwikkeld en gevalideerd rekenmodel en begrijpelijke mondelinge en schriftelijke communicatie. En omdat wij werken voor alle partijen in de vastgoedketen, weten wij hun belangen op waarde te schatten en kunnen wij discussies op inhoud voeren en daarmee extra lading/betrouwbaarheid geven aan de taxatie.

6.1. Value engineering voor nu en in de toekomst

Op basis van onze 35 jaar ervaring met het creëren en optimaliseren van waarde in vastgoedprojecten en met een scherp oog voor financiële en technische kwaliteiten taxeren wij gronden, vastgoed, stedelijke ontwikkeling en complexe vastgoeddeals. Wij taxeren en waarderen op basis van onze uitgebreide data- en financiële gevoeligheidsanalyses en kennis van grond- en vastgoedexploitatie. Belangrijke onderwerpen die een integraal onderdeel vormen van onze waardering zijn strategie, , financiële engineering, data-analyse en validatie/onderbouwing met objectieve data.

Wij analyseren voor nu én in de toekomst, waardoor onze rapportages een blijvend referentiekader vormen voor waardebehoud en/of -optimalisatie. Wij profileren ons als value engineers in plaats van reguliere taxateurs en bewijzen dit dagelijks door onze betrokkenheid en waarde in complexe projecten met grote (financiële) belangen van publieke en private partijen.

6.2. Referenties die kennis en ervaring aantonen

Fakton opereert in het speelveld van de gebouwde omgeving, financiën en organisaties. De taxateurs en adviseurs adviseren publieke en private opdrachtgevers bij hun strategische vastgoedvraagstukken en helpen hen met de implementatie en uitvoering hiervan. Onze kernwaarden: doortastend, transparante en inventief.

Fakton taxeerde de ontwikkellocatie De Scheg eerder (taxatie met prijspeil 5 januari 2021, kenmerk 106587/R1/2.1 d.d. 5 maart 2021). Wij taxeerden de gebruikswaardes en de complexwaarde volgens de beoogde ontwikkeling. Daarnaast onderschrijven de volgende referenties onze kennis van en ervaring met taxeren van inbrengwaardes en complexwaardes binnen de specifieke context van ontwikkel- en uitleglocaties.



Taxatie gronden gebiedsontwikkeling Wilderszijde Lansingerland (69 ha)

In het kader van jaarverslagleggingsdoeleinden vroeg gemeente Lansingerland ons de marktwaarde te bepalen van de circa 69 hectare braakliggende grond binnen de gebiedsontwikkeling Wilderszijde, met inachtneming van de huidige gebruiksmogelijkheden en toekomstige ontwikkelpotentie.



Taxatie gronden gebiedsontwikkeling Westergouwe

In het zuiden van Gouda op een uitleglocatie vindt een grote gebiedsontwikkeling plaats. Het betreft de ontwikkeling van circa 2.700 woningen en diverse voorzieningen. Ten behoeve van de verkoop en van de gronden taxeerden wij deelgebieden en losse bouwvelden daarbinnen.



Taxatie inbrengwaarden Feyenoord City

Complexe gebiedsontwikkeling in Rotterdam Zuid. Het gebied krijgt een hoog stedelijke uitstraling met diverse nieuwbouwontwikkelingen. Het betreft een groot vastgoedprogramma met onder andere circa 3.700 woningen en een nieuw stadion. In opdracht van een stichting bestaande uit partijen Feyenoord, Stadion Feyenoord en Gemeente Rotterdam.

6.3. RICS en NRVT geaccrediteerd

Fakton Valuation en haar taxateurs zijn RICS[1] geaccrediteerd Wij stellen al onze waarderingen op in lijn met de RICS Wereldwijde taxatiestandaarden 2020 en gedragen ons volgens de door RICS opgestelde ethische richtlijnen en gedragsregels.

Onze taxateurs zijn allemaal geregistreerd in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Dit onderschrijft dat zij vakbekwaam zijn, objectief en onafhankelijk waarderen, opereren in het publiek belang, taxeren volgens de taxatierichtlijnen van EVS/IVS 2020, werken volgens eenduidige gedrags- en beroepsregels en zich onderwerpen aan het tuchtrecht.

[1] RICS staat voor Royal Institution of Chartered Surveyors. RICS is een erkend keurmerk van professionaliteit. RICS bevordert, in het algemeen belang, het integer en professioneel handelen van haar leden door middel van normen voor opleidingen, beroepsuitoefening en gedragscodes, die worden gehandhaafd door onafhankelijk tuchtrecht.

6.4. Databases met objectieve data en marktkennis

Wij hebben toegang tot een uitgebreid databases met objectieve marktdata, zoals NVM, Realworks, Vastgoeddata, Bouwkostenkompas, Bouwkostenindex). Deze harde marktdata vormt één van de belangrijkste bronnen waarmee wij onze onafhankelijke waarderingen onderbouwen. Deze input en onze marktkennis combineren wij met ons eigen gevalideerde marktmodel, om tot een sterk onderbouwde en onafhankelijke waardering te komen.
Daarnaast beschikken wij over real time marktcijfers van onze afdelingen Fakton Development B.V. en Fakton Energy B.V.

7. Overige uitgangspunten en opdrachtvoorwaarden

7.1. Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateur

- Fakton Valuation verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen onroerende zaken op een manier die zou kunnen leiden tot belangenverstrengeling.
- Fakton Valuation heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Fakton Valuation kan regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien Fakton Valuation regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever minimaal te noemen ten opzichte van de jaaromzet van Fakton Valuation.
- Taxateur is professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS 2 van de RICS Wereldwijde taxatiestandaarden 2020. Ook beschikt taxateur over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateur conformeert zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVT en de RICS.
- Taxateur bevestigt in staat te zijn om een objectieve en onbevooroordeelde taxatie te verrichten.
- Taxateur treedt op als extern taxateur.

7.2. Algemene uitgangspunten

Een uitgangspunt wordt gehanteerd wanneer het redelijk is dat de taxateur accepteert dat iets waar is zonder de noodzaak van specifiek onderzoek of specifieke verificatie.

Wij gaan ervan uit dat de gegevens die wij in het kader van de taxatie gebruiken volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Voor onjuistheden in de beschikbaar gestelde informatie aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.

Tenzij anders overeengekomen lezen wij basisdocumenten, zoals eigendomsbewijzen en huurcontracten, globaal door. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of andere zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden. Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld, wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen voor de interpretatie van genoemde documentatie. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom worden gemeld of betrokken in de

taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/ of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.

De RICS schrijft de IPMS (International Property Measurement Standards) voor. Echter, voor de Nederlandse markt mag ook gebruik gemaakt worden van de NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt voor ons in principe het uitgangspunt.

Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/ of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld. Eventueel toch door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580.

7.3. Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt wordt door de taxateur gehanteerd:

- wanneer een uitgangspunt gebaseerd is op feiten die verschillen van de werkelijke feiten op de waardepeildatum;
- wanneer een uitgangspunt door een gebruikelijke marktpartij niet wordt gehanteerd bij een transactie op de waardepeildatum.

Wanneer op de taxatie bijzondere uitgangspunten van toepassing zijn, dan zijn deze benoemd in het hoofdstuk ‘bijzondere uitgangspunten’ in deze offerte. Daarnaast vermelden wij bijzondere uitgangspunten ook in het taxatierapport.

7.4. Proces van wijzigingen (bijzondere) uitgangspunten

Wanneer gedurende het taxatieproces blijkt dat de hiervoor genoemde (bijzondere) uitgangspunten aangepast dienen te worden, dan lichten wij de wijzigingen toe in het taxatierapport. Voor substantiële wijzigingen passen wij de offerte aan en vragen u die te ondertekenen als blijk van instemming met de gewijzigde (bijzondere) uitgangspunten.

7.5. Aansprakelijkheid en beperkingen op gebruik en distributie

7.5.1. Aansprakelijkheid

De beperking van aansprakelijkheid is vastgelegd in artikel 13 van de Algemene Voorwaarden Fakton Consultancy B.V. juni 2021.

7.5.2. Beperkingen in gebruik

Het rapport mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van het in deze offerte aangegeven doel.

7.5.3. Beperkingen in distributie en publicatie

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in de offerte genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Wij nemen geen enkele verantwoordelijkheid voor gebruik van het taxatierapport door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van Fakton Valuation. Wij verstrekken het taxatierapport zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever niet aan derden.

Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, en ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u

ons tijdig voorafgaand aan verspreiding een concept van het document te verstrekken. Bijlagen van een taxatierapport maken een onverbrekelijk deel uit van het taxatierapport.

7.6. Conformiteit met IVS en NRVT

Bij de uitvoering van onze werkzaamheden nemen wij alle relevante wet- en regelgeving en beroepsstandaarden in acht. Wij stellen het taxatierapport op in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2020 en gepubliceerd door de International Valuation Standards Counsel (IVSC). Daarnaast conformeren wij ons aan de verplichte regels en voorschriften van de RICS Wereldwijde taxatiestandaarden ("Red Book") 2020, zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors. Wij verklaren dat naleving van de standaarden kan worden gecontroleerd op grond van de reglementen van RICS voor gedrag en disciplinaire maatregelen. Daarnaast conformeren wij ons aan de reglementen die het NRVT heeft opgesteld en van toepassing heeft verklaard op de bij haar geregistreerde taxateurs.

7.7. Algemene voorwaarden Fakton Consultancy B.V. juni 2021

Wij voeren onze werkzaamheden uit onder de Algemene Voorwaarden Fakton Consultancy B.V. juni 2021. Deze vindt u als bijlage bij deze offerte. In geval van inconsistentie tussen deze offerte en de algemene voorwaarden, prevaleert het bepaalde in deze offerte. Door ondertekening en retournering van deze offerte verklaart u de Algemene Voorwaarden en de in deze offerte benoemde uitgangspunten en voorwaarden te hebben ontvangen en te accepteren.
Als een onderdeel in deze offerte of in de Algemene Voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, blijven de overige onderdelen volledig van kracht.

7.8. Klachtenprocedure

Fakton Valuation staat voor een goede kwaliteit van haar dienstverlening en vindt de tevredenheid van haar klanten belangrijk. In het kader van onze kwaliteitsborging vragen wij u, ingeval u ontevreden bent over onze diensten, hierover een klacht in te dienen. Wij doen er alles aan de klacht naar tevredenheid te behandelen. Ook helpt u ons met het indienen van een klacht om onze werkprocessen en dienstverlening nog beter vorm te geven en op deze wijze uw ontevredenheid in de toekomst te voorkomen.

Voor het indienen van klachten heeft Fakton Valuation een standaardprocedure. Voor de volledige procedure verwijzen wij u naar artikel 19 van de Algemene Voorwaarden Fakton Consultancy B.V. juni 2021.

7.9. Klantacceptatieprocedure

Wij hechten veel waarde aan onze onafhankelijkheid en objectiviteit en voeren daarom voorafgaand aan de acceptatie van een opdracht een Conflict of Interest Check uit. Deze controle vindt plaats binnen 48 uur na versturen van deze offerte. Binnen deze 48 uur behouden wij ons het recht voor de offerte in te trekken als blijkt dat wij onze objectiviteit en onafhankelijkheid niet kunnen waarborgen bijvoorbeeld vanwege betrokkenheid van een andere onderneming binnen het Fakton platform. Mocht deze situatie zich voordoen, dan melden wij u dit binnen 48 uur na het uitsturen van deze offerte.

FAKTON

VALUATION

World Trade Center
22ste etage
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam

Postbus 30188
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000
info@fakton.com

Bank
NL12 RABO 0351 1590 45
KVK Rotterdam
76.68.65.07
BTW nr.
NL8607.48.364.B01

www.fakton.com

Regulated by

RICS®

FAST™

Fakton Valuation is een handelsnaam van Fakton Consultancy B.V.

Bijlage 1B: Opdrachtbrief

Gemeente Amstelveen

Stedelijke Ontwikkeling

Uw contact F. Hildebrand en R. Bouten
T (020) 540 49 11
F (020) 540 45 59
gemeente@amstelveen.nl

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen
Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum van deze brief

Fakton Valuation
t.a.v. G.M. Thomassen
Postbus 30188
3011 DD ROTTERDAM

Datum 2 november 2021
Uw brief van 30 september 2021
Uw kenmerk 107359.1/01/2.1
Ons kenmerk Z-2015-057460

Betreft Opdracht taxatie inbrengwaarde De Scheg Oost Amstelveen

Geachte heer Thomassen,

Op 6 juni jl. ontvingen wij uw offerte met kenmerk 107359.1/01/2.1 over de taxatie van de inbrengwaarde van De Scheg Oost. Wij geven u hierbij opdracht voor het uitvoeren van de in voornoemde offerte geschetste werkzaamheden.

Vergoeding
Voor deze opdracht wordt, conform hetgeen beschreven is in voornoemde offerte, een maximum vergoeding gehanteerd van €[redacted],- exclusief BTW, 6% bureaukosten en verschotten.

Facturering
Facturen verzoeken wij u te richten aan: *Gemeente Amstelveen, afdeling Stedelijke Ontwikkeling, t.a.v. de heer F. Hildebrand, Postbus 4, 1180 BA Amstelveen of via facturen@amstelveen.nl*

Uw facturen dienen voorzien te zijn van een vermelding van het **projectnummer 18.268/13.0/34810** en de **naam van het project (Scheg)**. Ook verzoeken wij u aan te geven wanneer het een eindfactuur betreft. Voor de goede orde delen wij u mee, dat facturen zonder deze gegevens worden geretourneerd.

Hoogachtend,
hoofd Stedelijke Ontwikkeling

mr. drs. G.A.A. Koppenaal

Bijlage: 2 Algemene Voorwaarden Fakton Consultancy B.V. juni 2021

ALGEMENE VOORWAARDEN VAN FAKTON CONSULTANCY B.V.

1. Definities

Diensten: het adviseren en regisseren van processen voor binnen- en buitenlandse partijen in de vastgoed- en aanpalende waardeketens om te komen tot bestendige business cases en een stevige strategie voor objecten, portefeuilles, gebieden en organisaties, alsmede het voor genoemde partijen onafhankelijk waarderen, taxeren en auditen van objecten, portefeuilles en ondernemingen;

E-mailbericht: een elektronische overbrenging van handels- en administratieve gegevens, waaronder Offertes, orders, opdrachten, en adviezen, zodanig dat het bericht door een ontvanger die beschikt over een gangbare inrichting en aansluiting voor het ontvangen van e-mailberichten kan worden gelezen en opgeslagen;

Offerte: een vrijblijvende uitnodiging aan derden tot het verstrekken van een opdracht, daaronder mede verstaan aanbiedingen;

Opdrachtgever: iedere natuurlijke of rechtspersoon die aan Fakton Consultancy opdracht heeft gegeven tot het leveren van diensten, alsmede haar rechtsopvolger(s);

Overeenkomst: iedere overeenkomst die tussen Fakton Consultancy en Opdrachtgever tot stand is gekomen, elke wijziging of aanvulling daarop, alsmede alle (rechts)handelingen ter uitvoering van die overeenkomst en alle (rechts)handelingen benodigd voor het aangaan daarvan;

Fakton Consultancy: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Fakton Consultancy B.V., gevestigd te Rotterdam, de gebruik(st)er van deze algemene voorwaarden, mede omvattende de aan haar gelieerde ondernemingen die deze algemene voorwaarden hanteren;

Voorwaarden: deze algemene voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 76686507.

2. Toepasselijkheid

2.1 De Voorwaarden maken deel uit van alle Offertes en Overeenkomsten en zijn van toepassing op alle overige (rechts)handelingen van Fakton Consultancy, alsook op (stilzwijgend tot stand gekomen) doorlopende en/of aanvullende opdrachten van Opdrachtgever, al dan niet in de zin van artikel 15.2 van de Voorwaarden.

2.2 In het geval dat de Voorwaarden en een Overeenkomst onderling tegenstrijdige clausules zouden bevatten, prevaleert de Overeenkomst.

2.3 Indien enig onderdeel van de Voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van de Voorwaarden volledig van kracht blijven en zullen partijen gebonden zijn zich in te spannen om in goed overleg een vervangend beding vast te stellen dat geldig is en de oorspronkelijke bedoelingen van partijen zo veel als mogelijk benadert.

3. Totstandkoming van Overeenkomsten

3.1 Offertes binden Fakton Consultancy niet en gelden slechts als een uitnodiging tot het verstrekken van een opdracht.

3.2 Een Overeenkomst komt tot stand nadat Opdrachtgever een Offerte van Fakton Consultancy schriftelijk en/of per E-mailbericht heeft geaccepteerd en Fakton Consultancy niet binnen 5 (vijf) werkdagen na ontvangst van die acceptatie het aanbod jegens Opdrachtgever schriftelijk en/of per E-mailbericht heeft herroepen dan wel indien Fakton Consultancy een telefonisch, schriftelijk of per E-mailbericht verstrekte opdracht schriftelijk en/of per E-mailbericht aan Opdrachtgever heeft bevestigd dan wel indien door Fakton Consultancy uitvoering aan een opdracht wordt gegeven.

3.3 Indien Fakton Consultancy op verzoek van Opdrachtgever enige prestatie levert voordat een Overeenkomst tot stand is gekomen, en de opdracht alsnog niet of pas later tot stand komt door toedoen van de Opdrachtgever, zal Opdrachtgever Fakton Consultancy alle reeds gemaakte kosten alsmede het onderhanden werk en de reeds gereserveerde capaciteit en uren van medewerkers, zoals m.b.t. projectmanagement, tegen de gebruikelijk door Fakton Consultancy gehanteerde tarieven betalen.

3.4 Offertes zijn te allen tijde onder voorbehoud van een wijziging in de eisen die het Ministerie van Financiën of andere regelgevende/toezichthoudende instanties tijdens de opdrachtuitvoering aan door ons geoffreerde oplossingen stellen. Bovendien zijn Offertes met betrekking tot financieringsproducten onder voorbehoud van wijzigingen in de (hypotheek)rente.

3.5 In geval van afwijkingen van de opdracht ten opzichte van de onderliggende Offerte of Overeenkomst, zal Fakton Consultancy Opdrachtgever hierover in een zo vroeg mogelijk stadium inlichten.

4. Wijzigingen en aanvullingen Overeenkomst

4.1 Wijzigingen of aanvullingen op enige bepaling in een Overeenkomst en/of de Voorwaarden kunnen slechts schriftelijk en/of per E-mailbericht worden overeengekomen.

4.2 Ingeval een wijziging uitstel van de uitvoering van een Overeenkomst inhoudt, behoudt Fakton Consultancy zich het recht voor om Opdrachtgever alle reeds gemaakte kosten alsmede het onderhanden werk en de reeds gereserveerde capaciteit en uren van medewerkers, zoals met betrekking tot projectmanagement, tegen gangbare tarieven en als direct opeisbaar in rekening te brengen. Wanneer het uitstel onredelijk lang duurt, zal Opdrachtgever op basis van artikel 15.5 van de Voorwaarden alsnog het gehele in de Overeenkomst begrote bedrag onmiddellijk opeisbaar verschuldigd zijn.

5. Prijzen

5.1 Alle prijzen van Fakton Consultancy zijn uitgedrukt in Euro's en exclusief omzetbelasting.

5.2 In geval van prijsoverschrijding van een Offerte of Overeenkomst als gevolg van wijzigingen in de verkoopcondities van leveranciers en andere door Fakton Consultancy ingeschakelde derden, valutakoersen, in- en uitvoerrechten, verzekeringstarieven, vrachttarieven, overige heffingen of belastingen en verhoging van het prijsindexcijfer van het CPB, zal Fakton Consultancy Opdrachtgever hiervan tijdig inlichten. Tenzij anders schriftelijk overeengekomen, geldt dat overschrijdingen tot 10% door Opdrachtgever als begrotingsrisico worden geaccepteerd. Bij overschrijdingen boven 10% zullen partijen over de gevolgen hiervan in overleg treden.

6. Betaling

6.1 Fakton Consultancy zal maandelijks achteraf factureren, tenzij in de Offerte anders is aangegeven.

6.2 Opdrachtgever zal de hem in rekening gebrachte bedragen telkens binnen 14 dagen na factuurdatum voldoen bij gebreke waarvan onmiddellijk verzuim intreedt.

6.3 Alle betalingen zullen zonder korting, inhouding of verrekening geschieden op een door Fakton Consultancy aan te wijzen bankrekening.

6.4 Fakton Consultancy is te allen tijde en om welke reden dan ook gerechtigd om, alvorens (verder) te presteren, van Opdrachtgever te eisen dat vooruitbetaling van het overeengekomen bedrag plaatsvindt of dat Opdrachtgever een deugdelijke zekerheid stelt bij gebreke waarvan onmiddellijk verzuim intreedt.

6.5 Indien de opdracht is verstrekt door meer dan één Opdrachtgever, dan zijn alle Opdrachtgevers hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen zoals in dit artikel aangegeven (ongeacht de tenaamstelling van de declaratie).

6.6 Door het enkele verstrijken van een betalingstermijn of door het niet tijdig stellen van een deugdelijke zekerheid na een verzoek van Fakton Consultancy daartoe is Opdrachtgever in verzuim. Vanaf dat moment zijn alle vorderingen van Fakton Consultancy op Opdrachtgever, inclusief de wettelijke rente daarover, uit hoofde van de betreffende Overeenkomst en daarmee samenhangende overeenkomsten, onmiddellijk opeisbaar en is Opdrachtgever verplicht om Fakton Consultancy alle eventuele (buiten)gerechtelijke kosten te vergoeden.

6.7 Na 60 dagen betalingsachterstand zal Fakton Consultancy een incassobureau inschakelen, teneinde de vordering te doen incasseren.

7. Uitvoering van Overeenkomst

7.1 De uitvoering door Fakton Consultancy van een Overeenkomst geschiedt op basis van de op het moment van het sluiten van de betreffende Overeenkomst geldende omstandigheden en, voor zover afhankelijk van prestaties van derden, op de door die derden aan Fakton Consultancy verstrekte gegevens.

7.2 Opdrachtgever dient Fakton Consultancy onverwijld te informeren omtrent feiten en omstandigheden die van belang zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst. Meerkosten voortvloeiend uit extra werkzaamheden als gevolg van deze (nieuwe) informatie zijn voor rekening van Opdrachtgever.

7.3 Opdrachtgever zal aan Fakton Consultancy alle voor de uitvoering van een Overeenkomst benodigde gegevens en materialen, waaronder maar niet beperkt tot informatiedragers, binnen een door Fakton Consultancy te bepalen redelijke termijn ter beschikking stellen en ervoor zorgdragen dat de benodigde gegevens conform de door Fakton Consultancy opgegeven specificaties zijn.

7.4 Om de uitvoering van de opdracht goed en zoveel mogelijk volgens tijdschema te laten verlopen, verstrekt Opdrachtgever tijdig alle documenten en

gegevens die Fakton Consultancy nodig heeft. Dit geldt ook voor de terbeschikkingstelling van medewerkers van de (eigen) organisatie van Opdrachtgever die bij het uitvoeren van de Diensten betrokken (zullen) zijn. Als Fakton Consultancy daarom verzoekt, verschaft Opdrachtgever op zijn locatie Fakton Consultancy kosteloos een (eigen) werkruimte.

7.5 Fakton Consultancy kan in overleg met Opdrachtgever de samenstelling van het adviesteam wijzigen, indien het meent dat dit voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijk is. De wijziging mag de kwaliteit van de Diensten niet verminderen, noch de continuïteit van de opdracht ongunstig beïnvloeden. Een wijziging van het opdrachtteam kan ook op verzoek van Opdrachtgever in overleg met Fakton Consultancy plaatsvinden.

7.6 Fakton Consultancy is gerechtigd om zich – voor zover noodzakelijk - bij de uitvoering van een Overeenkomst te bedienen van door haar uit te kiezen derden, met wie Fakton Consultancy in eigen naam maar voor rekening van Opdrachtgever overeenkomsten afsluit.

7.7 Fakton Consultancy zal zich tot het uiterste inspannen om overeengekomen leveringstijden in acht te nemen. Desondanks zijn leveringstijden altijd indicatief en nimmer te beschouwen als fatale termijnen.

7.8 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen, is Opdrachtgever gedurende de duur van de Overeenkomst niet gerechtigd tot aanpassing of wijziging van de Diensten.

8. Fakton Consultancy als gemachtigde van de Opdrachtgever

8.1 Fakton Consultancy treedt op als gemachtigde van de opdrachtgever indien en voor zover de opdrachtgever de adviseur daartoe schriftelijk heeft aangewezen danwel dat dit in de Overeenkomst is vastgelegd. Het ontbreken van een schriftelijke machtiging kan Fakton Consultancy niet worden tegengeworpen, indien en voor zover Fakton Consultancy bewijst dat de opdrachtgever anderszins uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven, dan wel dat het optreden als gemachtigde uit de gegeven omstandigheden of de aard van de opdracht voortvloeit.

8.2 De Opdrachtgever zal indien en voor zover Fakton Consultancy als gemachtigde is aangewezen, niet buiten Fakton Consultancy om orders en aanwijzingen geven aan derden die bij de uitvoering van het project, waarop de Opdracht betrekking heeft, betrokken zijn. Indien de Opdrachtgever in een dringend geval desondanks orders of aanwijzingen als hier bedoeld heeft gegeven, zal hij Fakton Consultancy daarvan onverwijld in kennis stellen. Fakton Consultancy is niet aansprakelijk voor eventuele nadelige gevolgen van orders en aanwijzingen als hier bedoeld.

9. Reclamé

Indien Opdrachtgever het oneens is met de inhoud van een factuur, dient binnen 2 weken na verzending ervan hierover schriftelijk en/of per E-mailbericht te worden gereclameerd. M.b.t. eventuele onvolkomenheden in de Diensten, die redelijkerwijs niet binnen deze gestelde termijn hadden kunnen worden geconstateerd, dient onmiddellijk na constatering, doch uiterlijk 2 weken na beëindiging van de Overeenkomst schriftelijk en/of per E-mailbericht te worden gereclameerd.

10. Intellectuele eigendomsrechten

10.1 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen, berusten de volledige auteursrechten en alle overige rechten van intellectuele en industriële eigendom met betrekking tot de door Fakton Consultancy geleverde Diensten, zoals merkrechten, modelrechten, octrooirechten, sui generis databankrechten, etc., uitsluitend bij Fakton Consultancy. Dit betekent onder meer dat het zonder uitdrukkelijke toestemming van Fakton Consultancy niemand zal zijn toegestaan om enig gebruik in welke vorm dan ook te maken van de door Fakton Consultancy bedachte ideeën, visies en ontwerpen. Toestemming van Fakton Consultancy aan Opdrachtgever en/of andere partijen zal alleen plaatsvinden in de vorm van een schriftelijk gebruiksrecht. Enig verder of ander gebruik dan hetgeen is overeengekomen is verboden. Is ter zake niets overeengekomen, dan geldt het eerste gebruik als overeengekomen.

10.2 Voor zover Fakton Consultancy ideeën heeft ontwikkeld en ter kennisgeving van Opdrachtgever heeft gebracht – op welke wijze dan ook -, die niet zouden vallen onder een van de in het vorige lid omschreven rechten, dan zal Opdrachtgever zich volledig onthouden van gebruik van deze ideeën, zolang zij daarvoor Fakton Consultancy niet volledig betaald heeft en zal Opdrachtgever met inachtneming van lid 6 van dit artikel jegens een ieder

geheimhouding betrachten met betrekking tot deze ideeën.

10.3 Ingeval Opdrachtgever Fakton Consultancy gegevens en materiaal aanlevert waarop auteursrechten, portretrechten of andere (aanverwante) rechten van intellectuele en industriële eigendom van derden rusten, vrijwaart Opdrachtgever Fakton Consultancy voor alle mogelijke aanspraken van derden.

10.4 Begrotingen, plannen, catalogi, spreadsheets met formules en andere materialen waaruit (technische) *know how* van Fakton Consultancy blijkt, die in het kader van een Offerte of tijdens de uitvoering van een Overeenkomst aan Opdrachtgever ter beschikking worden gesteld, blijven eigendom van Fakton Consultancy. Opdrachtgever dient deze zaken alsmede de daarin vervatte informatie, in het bijzonder *know how* betreffende de te leveren prestaties, geheim te houden en niet aan derden ter beschikking te stellen. Resultaten uit Overeenkomsten die aan Opdrachtgever ter beschikking worden gesteld, dienen strikt voor eigen gebruik, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

10.5 Fakton Consultancy is verplicht tot geheimhouding van alle informatie en gegevens van Opdrachtgever jegens derden. Fakton Consultancy zal bij de opdracht alle mogelijke voorzorgsmaatregelen nemen ter bescherming van de belangen van Opdrachtgever. Opdrachtgever zal zonder voorafgaande toestemming van Fakton Consultancy aan derden geen mededelingen doen over de aanpak van Fakton Consultancy, haar werkwijze en dergelijke, dan wel haar rapportage ter beschikking stellen. Externe communicatie (zoals persberichten etc.) over de opdracht vindt in gezamenlijk overleg en met naamsvermelding van Fakton Consultancy plaats.

10.6 Partijen, daaronder mede te verstaan hun werknemers alsmede gelieerde ondernemingen, verbinden zich om voldoende maatregelen te treffen om geheimhouding te verzekeren met betrekking tot elkaars gegevens van vertrouwelijke aard waarvan zij bij de uitvoering van de Overeenkomst kennis nemen.

11. Overmacht

11.1 Indien Fakton Consultancy door overmacht wordt verhinderd de overeengekomen werkzaamheden geheel of gedeeltelijk uit te voeren, heeft zij het recht om zonder gerechtelijke tussenkomst de uitvoering van een Overeenkomst op te schorten of een Overeenkomst geheel of gedeeltelijk als ontbonden te beschouwen, zulks naar haar keuze, zonder dat zij tot enige schadevergoeding of garantie is gehouden.

11.2 Onder overmacht wordt ten dezen onder meer doch niet uitsluitend verstaan: staking, afsluiting, brand, machinebreuk, storingen aan de netwerk server en andere bedrijfsstoornissen (hetzij bij Fakton Consultancy hetzij bij haar leveranciers van goederen en diensten), transportstoringen en andere buiten haar macht liggende gebeurtenissen, zoals oorlog, blokkade, oproer, daden van terrorisme, diefstal, epidemie, pandemie, devaluatie, overstroming en stormen, alsmede plotselinge verhoging van invoerrechten en accijnzen en/of belastingen, vertraging of uitblijven van levering door leveranciers, het niet verkrijgen van benodigde vergunningen en andere overheidsmaatregelen.

12. Aansprakelijkheid en exoneratie

12.1 De door Fakton Consultancy te leveren Diensten komen te allen tijde tot stand op basis van een inspanningsverbintenis. Het voorgaande betekent dat Fakton Consultancy zich binnen de scope van de Opdracht maximaal zal inspannen om de Diensten naar tevredenheid van de Opdrachtgever te leveren, echter Fakton Consultancy kan nimmer garanderen dat het resultaat van de Diensten in voldoende mate overeenkomt met hetgeen de Opdrachtgever zich hiervan vooraf heeft voorgesteld.

12.2 Fakton Consultancy is slechts aansprakelijk voor de schade die Opdrachtgever lijdt als rechtstreeks gevolg van door haar opzet of grove schuld aan haar toe te rekenen tekortkomingen of onrechtmatig handelen bij de vervulling van de opdracht begaan, dan wel als gevolg van eventuele gebreken aan zaken. Iedere aansprakelijkheid van Fakton Consultancy voor enige andere vorm van schade is uitgesloten, waaronder mede begrepen aanvullende schadevergoeding in welke vorm dan ook, vergoeding van indirecte schade of gevolgschade of schade wegens gederfde winst.

12.3 Fakton Consultancy is voorts in geen geval aansprakelijk voor vertragingsschade, schade wegens verlies van gegevens, schade wegens overschrijding van leveringstermijnen als gevolg van gewijzigde omstandigheden, schade als gevolg van het verschaffen van gebrekkige medewerking, informatie of materialen door Opdrachtgever, schade wegens door Opdrachtgever gegeven inlichtingen of adviezen

waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van een schriftelijke overeenkomst vormt, schade wegens onjuistheden in door Opdrachtgever verstrekte informatie of schade die is veroorzaakt door handelen of nalaten van door Opdrachtgever bij de uitvoering van de Overeenkomst ingeschakelde derden. Voorwaarde voor het ontstaan van enig recht op schadevergoeding van Opdrachtgever is steeds, dat Opdrachtgever na het ontstaan van de schade zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk is, de schade schriftelijk bij Fakton Consultancy heeft gemeld.

12.4 Goederen worden immer vervoerd voor risico van Opdrachtgever.

13. Beperking van aansprakelijkheid

De eventueel in rechte vastgestelde aansprakelijkheid van Fakton Consultancy zal onder alle omstandigheden beperkt blijven tot maximaal het honorarium van de betreffende opdracht.

In geval van deelopdrachten geldt als maximum de som van het honorarium over het kalenderjaar waarin de aansprakelijkheid vestigende gebeurtenis of omissie heeft plaatsgevonden. Er geldt altijd een maximale aansprakelijkheid van € 1.000.000,- (één miljoen euro).

14. Toeleveranciers

14.1 Indien een toeleverancier aan Fakton Consultancy het recht tot gebruik van bepaalde zaken slechts verleent overeenkomstig voorkomende algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen gehanteerd door die toeleverancier, kan Fakton Consultancy jegens Opdrachtgever tot niet meer worden gehouden dan voortvloeit uit voornoemde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen.

14.2 Op eerste verzoek van Opdrachtgever zal Fakton Consultancy eerstgenoemde informeren over de inhoud van de door de toeleverancier gehanteerde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen.

14.3 Als Opdrachtgever via Fakton Consultancy bepaalde zaken van derden koopt, zijn voor wat betreft de rechten en verplichtingen met betrekking tot het gebruik van deze zaken de algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen van die derden in die relatie tot Opdrachtgever van toepassing. Op eerste verzoek zullen voornoemde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen door Fakton Consultancy aan Opdrachtgever ter hand worden gesteld.

15. Beëindiging

15.1 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders overeengekomen, geldt de opdracht van Opdrachtgever aan Fakton Consultancy voor bepaalde tijd. De opdracht wordt geacht te zijn voltooid indien de Diensten door Fakton Consultancy zijn afgerond en Opdrachtgever niet heeft gereclameerd conform artikel 9 van de Voorwaarden.

15.2 Eventuele werkzaamheden door Fakton Consultancy volgend op de in het vorige lid bedoelde voltooiing, leiden automatisch tot een nieuwe overeenkomst tussen Fakton Consultancy en Opdrachtgever, waarvoor Opdrachtgever het door Fakton Consultancy gehanteerde standaardtarief verschuldigd zal zijn.

15.3 Indien Opdrachtgever niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting die voor hem uit een Overeenkomst mocht voortvloeien, is Opdrachtgever per onmiddellijk in verzuim en is Fakton Consultancy gerechtigd zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst:

a. de uitvoering op te schorten totdat betaling voldoende zeker is gesteld; en/of
b. de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden;
c. één en ander onverminderd de andere rechten van Fakton Consultancy en zonder dat Fakton Consultancy tot enige schadevergoeding is gehouden.

15.4 In geval van faillissement, (voorlopige) surséance van betaling, gebruikmaking van de Wet Homologatie Onderhands Akkoord ('WHOA'), stillegging of liquidatie van het bedrijf van Opdrachtgever, zullen van rechtswege alle Overeenkomsten met Opdrachtgever zijn ontbonden, tenzij Fakton Consultancy Opdrachtgever binnen redelijke tijd meedeelt nakoming van (een deel van) de betreffende Overeenkomst te wensen, in welk geval Fakton Consultancy zonder ingebrekestelling gerechtigd is:

a. de uitvoering op te schorten totdat betaling voldoende zeker is gesteld;
b. en/of de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden;
c. één en ander onverminderd de andere rechten van Fakton Consultancy en zonder dat Fakton Consultancy tot enige schadevergoeding is gehouden.

15.5 Ingeval een Overeenkomst voortijdig door Opdrachtgever wordt beëindigd alsmede in geval van beëindiging in de zin van lid 3 en 4 van dit artikel zal Opdrachtgever het gehele in de Overeenkomst begrote bedrag onmiddellijk opeisbaar verschuldigd zijn.

16. Afwikkeling Overeenkomst

16.1 In alle gevallen, waarin de Overeenkomst tussen Opdrachtgever en Fakton Consultancy eindigt, ingevolge enige bepaling van de Voorwaarden of door tussenkomst van de rechter, blijven de Voorwaarden de rechtsverhouding tussen partijen beheersen, voor zover dit voor de afwikkeling van de Overeenkomst noodzakelijk is.

16.2 Opdrachtgever is niet gerechtigd tijdens de uitvoering van de opdracht en binnen één jaar na beëindiging van de opdracht personen die vanuit Fakton Consultancy betrokken zijn (geweest) bij de uitvoering van de opdracht in dienst te nemen of met deze personen over indiensttreding te onderhandelen dan na goedkeuring van Fakton Consultancy.

16.3 Indien Opdrachtgever tekortschiet in de nakoming van de voor haar uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen, verbeurt zij door dat enkele feit, zonder dat daartoe ingebrekestelling of inachtneming van enige andere formaliteit vereist is, aan Fakton Consultancy een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 50.000,- (vijftigduizend euro), alsmede een boete van € 1.000,- (duizend euro) voor elke dag dat deze tekortkoming voortduurt, onverminderd het recht van Fakton Consultancy op vergoeding van door die tekortkoming geleden schade.

17. Volledige Overeenkomst

Een Overeenkomst, inclusief de Voorwaarden, is een volledige weergave van de rechten en verplichtingen van partijen en treedt in de plaats van alle daaraan voorafgaande schriftelijke en mondelinge afspraken, verklaringen, uitlatingen en gedragingen van partijen.

18. Toepasselijk recht, bevoegde rechter

18.1 Op de Voorwaarden, alsmede op alle Overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.

18.2 Alle eventuele geschillen die ontstaan naar aanleiding van een Overeenkomst of de Voorwaarden zullen, voor zover niet anders door de wet dwingend voorgeschreven, in eerste instantie worden onderworpen aan het oordeel van de Raad van Arbitrage voor de Bouw.

19. Klachtenprocedure

Fakton Consultancy staat voor een goede kwaliteit van haar dienstverlening. Ook vinden wij de tevredenheid van onze klanten belangrijk. In het kader van onze kwaliteitsborging vragen wij u ingeval u ontevreden bent over onze diensten hierover een klacht in te dienen.

Wij zullen er alles aan doen om de klacht naar tevredenheid te behandelen. Ook helpt u ons met het indienen van een klacht om onze werkprocessen en dienstverlening nog beter vorm te geven en op deze wijze uw ontevredenheid in de toekomst te voorkomen. Voor onze klachtenprocedure verwijzen wij u naar onze website (www.fakton.com).

20. Ethiek

20.1 Fakton Consultancy is gehouden de Opdrachtgever onafhankelijk in een vertrouwenspositie ter zijde te staan. Fakton Consultancy dient alles te vermijden wat de onafhankelijkheid van haar dienstverlening kan schaden.

20.2 Fakton Consultancy is gehouden zich te gedragen naar de 'Rules of Conduct for Firms' zoals opgesteld door de Royal Insitute of Chartered Surveyors (https://www.rics.org/nl) op 4 juni 2007.

20.3 Iedere medewerker van Fakton Consultancy is gehouden zich te gedragen naar de 'Rules of Conduct for Members' zoals opgesteld door de Royal Insitute of Chartered Surveyors (https://www.rics.org/nl) op 4 juni 2007.

20.4 Fakton heeft haar gedragscode vastgelegd in de Fakton Rules of Conduct. Door ondertekening van deze regels heeft elke Fakton professional verklaard zich te gedragen volgens deze regels.

20.5 Toezicht op naleving van de Rules of Conduct evenals behandelen van klachten hieromtrent geschiedt door de Compliance Officer van Fakton.

21. Wet ter voorkoming van Witwassen en Financieren van Terrorisme (WWFT)

Op grond van geldende regelgeving (daaronder begrepen de Wet ter voorkoming van Witwassen en Financieren van Terrorisme) behoudt Fakton Consultancy zich het recht voor voor aanvangvan de dienstverlening de Opdrachtgever te identificeren en in ieder geval ongebruikelijke transacties te

rapporteren aan de bevoegde autoriteiten. Door het geven van de opdracht bevestigt de Opdrachtgever dat hij op de hoogte is van deze regelgeving en verklaart te zullen voldoen aan de in het kader van deze regelgeving door Fakton Consultancy gestelde en/of te stellen vereisten.

22. Privacy

Fakton Consultancy verwerkt persoonsgegevens van haar opdrachtgevers en daar werkzame personen voor optimale dienstverlening en voldoening aan wettelijke verplichtingen. Fakton Consultancy maakt voor haar website gebruik van Cookies. Voor ons Privacybeleid dat tevens ons Cookiegebruik reguleert, verwijzen wij u naar onze website (www.fakton.com).

Bijlage 3: Taxatiemethodieken

De taxatiemethode is de specifieke procedure of techniek die wordt gehanteerd om het resultaat te beoordelen of te berekenen. De RICS onderscheidt hierin drie hoofdcategorieën: de vergelijkingsmethode, inkomstenbenadering en kostenbenadering. De residuele methode is een combinatie van de voorgaande methoden. In deze taxatie is de vergelijkingsmethode en residuele methode gehanteerd.

Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode is gebaseerd op een vergelijking van het desbetreffende object met identieke of soortgelijke objecten (of rechten c.q. verplichtingen) waarvoor prijsinformatie beschikbaar is, zoals een vergelijking met markttransacties in hetzelfde of een nauw verwant type object (of recht c.q. verplichting) binnen een passende tijdshorizon (RICS, VPS 5.2).

Inkomstenbenadering

De inkomstenbenadering is gebaseerd op kapitalisatie of conversie van de huidige en de verwachte inkomsten (kasstromen), die verschillende vormen kunnen aannemen, om te komen tot één huidige kapitaalwaarde. Van de diverse vormen kan zowel kapitalisatie van conventionele marktgebaseerde inkomsten als discontering van specifieke verwachte inkomsten als passend worden beschouwd afhankelijk van het type object en van de vraag of een dergelijke benadering door de marktpartijen zou worden gehanteerd (RICS, VPS 5.2).

Binnen de inkomstenbenadering zijn er twee belangrijke varianten: de discounted cash flow-methode (DCF-methode) en de huurwaardekapitalisatiemethode.

DCF-methode

Bij toepassing van de DCF-methode wordt de verwachte kasstroom door discontering teruggerekend tot de waardepeildatum, hetgeen resulteert in een contante waarde van het actief (IVS 105, 50.2).

Huurwaardekapitalisatiemethode

De huurwaardekapitalisatiemethode bestaat uit de vermenigvuldiging van de markthuur van het object en een kapitalisatiefactor. De markthuur wordt comparatief bepaald, door vergelijking met recente transacties van soortgelijke objecten. De kapitalisatiefactor wordt afgeleid uit verkooptransacties waarvan de markthuur en de verkoopprijs bekend zijn. Het delen van de verkoopprijs door de markthuur levert de kapitalisatiefactor op. Deze methode is toepasbaar in het geval waarin voldoende referentietransacties beschikbaar zijn (VPS 5.2 & IVS 105).

De BAR-methode houdt in dat de marktwaarde van een object wordt bepaald door de markthuur te delen door een marktconform bruto aanvangsrendement (BAR). Het bruto aanvangsrendement dient comparatief te worden bepaald aan de hand van recente transacties van soortgelijke objecten. Deze methodiek is toepasbaar in het geval waarin voldoende referentietransacties beschikbaar zijn.

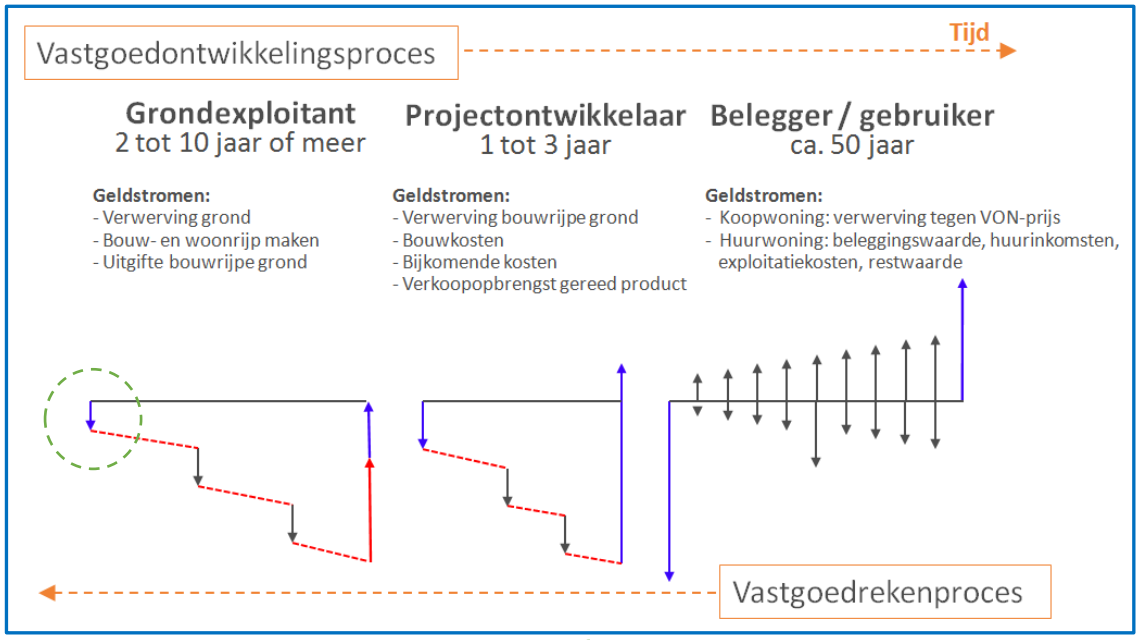
Kostenbenadering

De kostenbenadering is gebaseerd op het economische principe dat een koper niet meer voor een object zal betalen dan wat het zal kosten om een object van gelijkwaardig nut te verwerven, hetzij door aankoop, hetzij door bouw(RICS, VPS 5.2).

Residuele (grondwaarde)methode

Conform de definities van de IVS (IVS 410, 40.1.b) is de residuele methode, een combinatie van de vergelijkingsbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. De residuele methode is gebaseerd op de voltooide “bruto ontwikkelingswaarde” en de aftrek van ontwikkelingskosten en het rendement van de ontwikkelaar om te komen tot de residuele waarde van het ontwikkelingsvastgoed.

De residuele (grond)waarde is het residu van de opbrengsten en kosten (bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten, winst en risico en rente) van het te ontwikkelen en/of transformeren vastgoed en de kosten van het bouw- en woonrijp maken van het gebied. In de waardering wordt onderscheid gemaakt tussen de vastgoedontwikkelingsfase, teneinde de waarde van bouwrijpe grond te bepalen, en de grondexploitatie, teneinde de waarde van de grond in de huidige staat te bepalen. Tevens wordt rekening gehouden met tijdsinvloeden (prijsontwikkelingen en financieringskosten).



Figuur: Residuele grondwaarde methodiek *Moment van waardebepaling*

Specifieke taxatiemethodieken

Complexwaarde

De waarde van de getaxeerde gronden is bepaald op basis van een complexwaarde. Hierbij zijn de kosten en opbrengsten van de integrale ontwikkeling in kaart gebracht en de resulterende waarde van het gehele complex is vervolgens naar rato van het kavel oppervlak verdeeld over de grondeigenaren.

Bijlage 4: Rekenbladen

FAKTON Regulated by RICS

Resultaat

De Scheg Oost, Inbrengwaarde

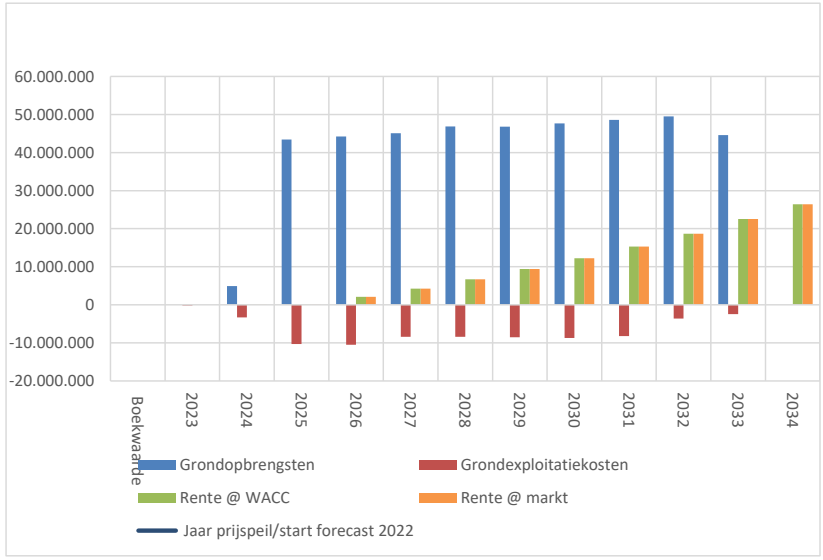
Hoofd taxateur	G.M. Thomassen MSc MRICS RT RVV
Overige taxateurs	L. van der Wal MSc RT
Printdatum	13-3-2022
Aggregatieniveau	Totale gebied
Keuze	nvt

		vorig	verschil
Resultaat @ WACC (6,00%)	**231.917.493**	231.917.493	-
Resultaat @ markt (6,00%)	**231.917.493**	231.917.493	-
IRR	**2118,8%**	2118,8%	0,0%

	Reeële waarde / Prijspeil heden	Nominale waarde / geïndexeerd	Contante Waarde @6%
Grondexploitatiekosten			
Sloopkosten	-1.506.150	-1.661.258	-1.395.356
Saneringskosten	-2.849.995	-3.142.469	-2.642.081
Bouwrijp maken openbaar gebied	-7.680.065	-8.951.861	-6.368.778
Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	-4.446.237	-5.232.318	-3.619.149
	-	-	-
Groen	-3.204.004	-3.808.954	-2.557.193
Water	-1.620.915	-1.886.497	-1.348.441
Verharding wegen	-4.405.098	-5.137.889	-3.647.970
Verharding fiets- /looppaden	-4.196.600	-4.992.392	-3.344.510
Verharding parkeren	-1.920.965	-2.282.363	-1.535.028
Aanpassen bestaande structuur	-500.000	-549.948	-462.117
Kunstwerken	-6.430.000	-7.494.774	-5.332.171
Speelplaats / trapveldje	-1.254.000	-1.459.031	-1.043.857
Bovenwijkse kosten	-7.719.639	-7.719.639	-5.232.139
Planschade	-661.800	-773.348	-547.351
Onvoorzien	-4.001.403	-4.659.975	-3.329.665
Planontwikkeling	-4.841.697	-5.638.570	-4.028.895
Voorbereiding en toezicht	-6.162.160	-7.176.362	-5.127.684
Saldo grondexploitatiekosten	**-63.400.727**	**-72.567.648**	**-51.562.385**
Grondopbrengsten			
Koopwoning	305.925.605	355.122.718	239.046.700
Huurwoning	57.477.866	65.567.238	43.780.768
School	817.000	925.457	652.411
Saldo grondopbrengsten	**364.220.471**	**421.615.412**	**283.479.878**
Saldo grondexploitatie	**300.819.744**	**349.047.764**	**231.917.493**

Programma	m² BVO /eenh.
Kantoorruimte	-
Bedrijfsruimte	-
Horeca	-
Parkeren koop	-
Koopwoning	1.053
Huurwoning	292
School	7.315
Overig	-
Transformatie naar koopwoning	-
Transformatie naar huurwoning	-

Opbrengst per m² BVO/eenh.	
Kantoorruimte	-
Bedrijfsruimte	-
Horeca	-
Parkeren koop	-
Koopwoning	290.528
Huurwoning	196.842
School	112
Overig	-
Transformatie naar koopwoning	-
Transformatie naar huurwoning	-



Complexwaarde

Eigenaar	Kavel (m²)	Eigendom	Waarde
Oost	68.700	11,68%	27.094.962
Midden	180.990	30,78%	71.381.618
West	338.343	57,54%	133.440.913
Totaal plangebied	**588.033**	**100%**	**231.917.493**

394 per m² plangebied

FAKTON Regulated by RICS

Kasstroomoverzicht

De Scheg Oost, Inbrengwaarde

Hoofd taxateur G.M. Thomassen MSc MRICS RT RVV
Overige taxateurs L. van der Wal MSc RT
Printdatum 13-3-2022
Aggregatieniveau Totale gebied
Keuze nvt

	Boekwaarde 9-1-2022	10-1-2022 t/m 9-1-2023	10-1-2023 t/m 9-1-2024	10-1-2024 t/m 9-1-2025	10-1-2025 t/m 9-1-2026	10-1-2026 t/m 9-1-2027	10-1-2027 t/m 9-1-2028	10-1-2028 t/m 9-1-2029	10-1-2029 t/m 9-1-2030	10-1-2030 t/m 9-1-2031	10-1-2031 t/m 9-1-2032	10-1-2032 t/m 9-1-2033	10-1-2033 t/m 9-1-2034
Kosten													
Sloopkosten	-	-	-543.005	-553.865	-564.388	-	-	-	-	-	-	-	-
Saneringskosten	-	-	-1.062.080	-1.030.406	-1.049.984	-	-	-	-	-	-	-	-
Bouwrijp maken openbaar gebied	-	-	-136.439	-1.210.385	-1.233.383	-1.256.817	-1.280.696	-1.305.030	-1.329.825	-1.199.286	-	-	-
Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	-	-	-71.398	-613.140	-624.789	-636.660	-648.757	-661.083	-673.644	-686.443	-616.404	-	-
Groen	-	-	-35.609	-392.742	-400.204	-407.808	-415.556	-423.452	-431.497	-439.696	-448.050	-414.340	-
Water	-	-	-48.784	-255.458	-260.311	-265.257	-270.297	-275.433	-280.666	-230.290	-	-	-
Verharding wegen	-	-	-54.873	-694.248	-707.438	-720.880	-734.576	-748.533	-762.755	-714.586	-	-	-
Verharding fiets- /looppaden	-	-	-28.182	-514.413	-524.187	-534.146	-544.295	-554.637	-565.175	-575.913	-586.855	-564.589	-
Verharding parkeren	-	-	-28.356	-235.469	-239.943	-244.502	-249.147	-253.881	-258.705	-263.620	-268.629	-240.110	-
Aanpassen bestaande structuur	-	-104.500	-108.158	-110.321	-112.417	-114.553	-	-	-	-	-	-	-
Kunstwerken	-	-	-114.338	-1.013.374	-1.032.628	-1.052.248	-1.072.241	-1.092.613	-1.113.373	-1.003.959	-	-	-
Speelplaats / trapveldje	-	-	-40.791	-197.632	-201.387	-205.213	-209.112	-213.085	-217.134	-174.678	-	-	-
Bovenwijkse kosten	-	-	-109.688	-857.738	-857.738	-857.738	-857.738	-857.738	-857.738	-857.738	-857.738	-748.049	-
Planschade	-	-	-79.532	-81.122	-82.664	-84.234	-85.835	-87.466	-89.128	-90.821	-92.547	-	-
Bijdrage (post opbrengsten)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Onvoorzien	-	-10.450	-227.201	-682.145	-695.106	-543.808	-542.468	-552.775	-563.277	-528.847	-191.994	-121.904	-
Planontwikkeling	-	-12.645	-274.913	-825.396	-841.078	-658.008	-656.386	-668.857	-681.566	-639.905	-232.313	-147.504	-
Voorbereiding en toezicht	-	-16.093	-349.890	-1.050.503	-1.070.463	-837.465	-835.400	-851.273	-867.447	-814.425	-295.671	-187.732	-
Totaal kosten	**-**	**-143.688**	**-3.313.235**	**-10.318.355**	**-10.498.107**	**-8.419.337**	**-8.402.505**	**-8.545.856**	**-8.691.930**	**-8.220.207**	**-3.590.200**	**-2.424.228**	**-**
Grondopbrengsten													
Kantoorruimte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bedrijfsruimte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Winkels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Koopwoning	-	-	4.938.545	36.647.715	37.344.022	38.053.558	38.776.576	39.513.331	40.264.084	41.029.101	41.808.654	36.747.132	-
Huurwoning	-	-	-	6.748.930	6.877.160	7.007.826	7.140.974	7.276.653	7.414.909	7.555.793	7.699.353	7.845.640	-
School	-	-	-	-	-	-	925.457	-	-	-	-	-	-
Totaal opbrengsten	**-**	**-**	**4.938.545**	**43.396.645**	**44.221.181**	**45.061.384**	**46.843.007**	**46.789.983**	**47.678.993**	**48.584.894**	**49.508.007**	**44.592.772**	**-**
Saldo	**-**	**-143.688**	**1.625.310**	**33.078.290**	**33.723.074**	**36.642.046**	**38.440.502**	**38.244.128**	**38.987.063**	**40.364.687**	**45.917.807**	**42.168.544**	**-**

FAKTON Regulated by RICS

Overzicht grondwaarden en programma vastgoedtypen
Totale gebied

Vastgoedtypen *Alle bedragen exclusief BTW tenzij anders vermeld*

Omschrijving	O Appartemen	O Appartemen	O Rijwoning klein	O 2^1 kap woning	O 2^1 kap woning	O vrijstaand geschakeld	O Vrijstaande	O Eiland woning	W rijwoning klein	W rijwoning klein VSH	W rijwoning groot	W 2^1 kap woning	W Vrijstaande woning	W Appartement MDH	W School	W Sportvelden	M Rijwoning	M Rijwoning	M Rijwoning	M Rijwoning	M BeBo woning	M 2^1 Kap woning	M Vrijstaande
Categorie vastgoed	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Huurwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Huurwoning	School	School	Koopwoning	Koopwoning	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning	Koopwoning	Koopwoning
Invoer																							
Vorm factor	72,0%	73,0%	77,4%	75,6%	74,7%	70,8%	72,3%	72,7%	77,4%	77,4%	77,9%	75,6%	72,5%	72,0%	100,0%	100,0%	77,4%	77,9%	77,4%	77,9%	73,5%	75,6%	72,5%
Huur	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.825	€ -	€ -	€ -	€ 977	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.875	€ 2.075	€ 1.300	€ -	€ -
Huur is per eenheid	-	-	-	-	-	-	-	-	-	per woning	-	-	-	per woning	-	-	-	-	per woning	per woning	per woning	-	-
Huur is per tijdsperiode	-	-	-	-	-	-	-	-	-	per maand	-	-	-	per maand	-	-	-	-	per maand	per maand	per maand	-	-
BAR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,00%	-	-	-	4,00%	-	-	-	-	4,00%	4,00%	4,10%	-	-
Te hanteren bouwkosten per m² BVO	€ 1.675	€ 1.575	€ 1.113	€ 1.323	€ 1.420	€ 1.502	€ 1.476	€ 1.417	€ 1.085	€ 1.085	€ 1.003	€ 1.258	€ 1.320	€ 1.652	€ -	€ -	€ 1.085	€ 1.003	€ 1.085	€ 1.003	€ 1.454	€ 1.258	€ 1.320
Bijkomende kosten over bouwkosten	16,0%	15,0%	13,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	13,0%	12,0%	13,0%	14,0%	14,0%	14,0%	0,0%	0,0%	13,0%	13,0%	12,0%	12,0%	12,0%	14,0%	14,0%
AK over bouw- en bijkomende kosten	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	0,0%	0,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Winst en risico als % omzet	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	4,0%	5,5%	5,5%	5,5%	4,0%	0,0%	0,0%	5,5%	5,5%	4,0%	4,0%	4,0%	5,5%	5,5%
Bouwperiode in maanden	16	16	10	12	12	12	12	12	10	10	10	12	12	16	-	-	10	10	10	10	12	12	12
Vaste grondprijs (per m² BVO/woning/eenheid)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 175	€ 50	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Oppervlakte in m² GBO of m² VVO	120	70	125	179	155	154	186	204	124	124	140	179	210	55	1	1	124	140	124	140	85	179	210
Kaveloppervlakte in m²	65	59	128	288	232	405	450	572	131	131	158	302	577	51	3.610	3.710	142	167	142	167	75	380	577
VON prijs per m² GBO / per eenheid	€ 5.500	€ 377.647	€ 4.650	€ 5.100	€ 5.200	€ 6.000	€ 5.900	€ 6.200	€ 4.500	€ -	€ 4.350	€ 4.900	€ 5.500	€ -	€ -	€ -	€ 4.575	€ 4.475	€ -	€ -	€ -	€ 5.150	€ 5.550
VON-prijs per woning	€ 660.000	€ 377.647	€ 581.250	€ 911.170	€ 807.857	€ 922.886	€ 1.097.425	€ 1.266.288	€ 558.000	€ -	€ 608.223	€ 875.438	€ 1.155.672	€ -	€ -	€ -	€ 567.300	€ 625.701	€ -	€ -	€ -	€ 920.103	€ 1.166.178
Voorverkoop percentage woning	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	100,00%	-	-	-	100,00%	100,00%	-	-	-	100,00%	100,00%

Berekening grondwaarden op taxatiedatum: 10 January 2022 (bedragen per m² BVO/woning/eenheid)

	Omschrijving	O Appartemen	O Appartemen	O Rijwoning klein	O 2^1 kap woning	O 2^1 kap woning	O vrijstaand geschakeld	O Vrijstaande	O Eiland woning	W rijwoning klein	W rijwoning klein VSH	W rijwoning groot	W 2^1 kap woning	W Vrijstaande woning	W Appartement MDH	W School	W Sportvelden	M Rijwoning	M Rijwoning	M Rijwoning	M Rijwoning	M BeBo woning	M 2^1 Kap woning	M Vrijstaande
	Categorie vastgoed	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Huurwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Huurwoning	School	School	Koopwoning	Koopwoning	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning	Koopwoning	Koopwoning
	Bedragen per																						
	VON-prijs / beleggingswaarde	€ 660.000	€ 377.647	€ 581.250	€ 911.170	€ 807.857	€ 922.886	€ 1.097.425	€ 1.266.288	€ 558.000	€ 547.500	€ 608.223	€ 875.438	€ 1.155.672	€ 293.154	€ -	€ -	€ 567.300	€ 625.701	€ 562.500	€ 622.500	€ 380.488	€ 920.103	€ 1.166.178
+	Netto opbrengst bij oplevering	€ 545.455	€ 312.105	€ 480.372	€ 753.033	€ 667.651	€ 762.715	€ 906.963	€ 1.046.519	€ 461.157	€ 452.479	€ 502.664	€ 723.502	€ 955.101	€ 242.276	€ -	€ -	€ 468.843	€ 517.108	€ 464.876	€ 514.463	€ 314.453	€ 760.415	€ 963.783
-	Te hanteren bouwkosten	€ 279.167	€ 151.027	€ 179.825	€ 312.623	€ 295.146	€ 326.451	€ 380.005	€ 397.973	€ 173.865	€ 173.865	€ 180.013	€ 297.084	€ 382.594	€ 126.222	€ -	€ -	€ 173.865	€ 180.013	€ 173.865	€ 180.013	€ 168.126	€ 297.084	€ 382.594
-	Rente over bouwkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.688	€ -	€ -	€ -	€ 3.136	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.688	€ 2.783	€ 3.123	€ -	€ -
-	Bijkomende kosten bij oplevering	€ 44.667	€ 22.654	€ 23.377	€ 43.767	€ 41.321	€ 45.703	€ 53.201	€ 55.716	€ 22.602	€ 20.864	€ 23.402	€ 41.592	€ 53.563	€ 17.671	€ -	€ -	€ 22.602	€ 23.402	€ 20.864	€ 21.602	€ 20.175	€ 41.592	€ 53.563
-	Rente over bijkomende kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 650	€ -	€ -	€ -	€ 889	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 650	€ 673	€ 757	€ -	€ -
-	Algemene kosten	€ 12.953	€ 6.947	€ 8.128	€ 14.256	€ 13.459	€ 14.886	€ 17.328	€ 18.148	€ 7.859	€ 7.789	€ 8.137	€ 13.547	€ 17.446	€ 5.756	€ -	€ -	€ 7.859	€ 8.137	€ 7.789	€ 8.065	€ 7.532	€ 13.547	€ 17.446
-	Rente over algemene kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 243	€ -	€ -	€ -	€ 290	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 243	€ 251	€ 282	€ -	€ -
-	Winst en risico	€ 30.000	€ 17.166	€ 26.420	€ 41.417	€ 36.721	€ 41.949	€ 49.883	€ 57.559	€ 25.364	€ 18.099	€ 27.647	€ 39.793	€ 52.531	€ 9.691	€ -	€ -	€ 25.786	€ 28.441	€ 18.595	€ 20.579	€ 12.578	€ 41.823	€ 53.008
=	Residuele grondwaarde bij oplevering	€ 178.668	€ 114.311	€ 242.621	€ 340.970	€ 281.004	€ 333.726	€ 406.547	€ 517.124	€ 231.467	€ 228.282	€ 263.466	€ 331.486	€ 448.966	€ 78.621	€ -	€ -	€ 238.730	€ 277.116	€ 240.183	€ 280.499	€ 101.880	€ 366.369	€ 457.172
-	Rente kosten op grond	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 6.897	€ -	€ -	€ -	€ 3.766	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 7.257	€ 8.475	€ 3.682	€ -	€ -
=	Residuele grondwaarde bij start bouw	€ 178.668	€ 114.311	€ 242.621	€ 340.970	€ 281.004	€ 333.726	€ 406.547	€ 517.124	€ 231.467	€ 221.385	€ 263.466	€ 331.486	€ 448.966	€ 74.855	€ -	€ -	€ 238.730	€ 277.116	€ 232.926	€ 272.024	€ 98.197	€ 366.369	€ 457.172
=	Vaste grondprijs	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 175	€ 50	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	Grondquote	32,8%	36,6%	50,5%	45,3%	42,1%	43,8%	44,8%	49,4%	50,2%	48,9%	52,4%	45,8%	47,0%	30,9%			50,9%	53,6%	50,1%	52,9%	31,2%	48,2%	47,4%
	Grondwaarde (per m² BVO / per m² kavel)	1.072	1.192	1.895	1.182	1.211	824	903	903	1.765	1.688	1.665	1.096	778	980	-	-	1.677	1.655	1.637	1.625	849	963	793
	Grondslag	per m² BVO	per m² BVO	per m² kavel	per m² kavel	per m² kavel	per m² kavel	per m² kavel	per m² kavel	per m² kavel	per m² kavel	per m² kavel	per m² kavel	per m² kavel	per m² BVO	-	-	per m² kavel	per m² kavel	per m² kavel	per m² kavel	per m² BVO	per m² kavel	per m² kavel
	Aantal m² BVO/eenheden	28	48	30	12	14	16	11	13	19	195	329	148	56	50	3.610	3.705	115	115	39	4	4	69	30
	Totale grondwaarde tijdstip taxatie	**5.002.701**	**5.486.916**	**7.278.620**	**4.091.641**	**3.934.057**	**5.339.610**	**4.472.013**	**6.722.614**	**4.397.877**	**43.170.090**	**86.680.462**	**49.059.960**	**25.142.117**	**3.742.763**	**631.750**	**185.250**	**27.454.002**	**31.868.383**	**9.084.128**	**1.088.097**	**392.789**	**25.279.485**	**13.715.147**
	Totale grondwaarde (excl. BTW) ***364.220.471***																							

Bijlage 5: Factsheet percelen

Factsheet gronden en opstallen conform huidig vigerend bestemmingsplan in gebiedsontwikkeling de Scheg, Amstelveen

De Scheg, Amstelveen

Totaal overzicht

Versie: *1.1*

Laatst gewijzigd: *22-11-2021*

FAKTON

Overzicht grondeigenaren de Scheg - Oost

Nr.	Eigenaren - objecten	# aantal percelen	Grootte kadastraal perceel m²	Grootte ***Waarvan getaxeerd**** ***m²***	**Waarde vigerende bestemming**	Waarde per m² kavel
23	VORM Ontwikkeling B.V.	47	67.927	***67.865***	**610.790**	9,0
24	Gemeente Amstelveen	3	12.264	***835***	**1**	0
	Totaal	**50**	**80.191**	**68.700**	**610.791**	8,9

Factsheet gronden en opstallen conform huidig vigerend bestemmingsplan deelgebied De Scheg Oost, Amstelveen

De Scheg Oost, Amstelveen

Factsheet Nr.23 : VORM Ontwikkeling B.V.

Versie: *1.1*

Laatst gewijzigd: *22-11-2021*

Informatie taxatie grond + opstal:

Algemene informatie:

Eigendom:	**VORM Ontwikkeling B.V.**
Aantal percelen:	**47**
Object locatie:	JC van hattumweg & bovenkerkerweg 1187 ZV, Amstelveen
Soort object:	Agrarisch grond (akkerbouwgrond)
Bestemming:	**Agrarisch-1** *Vigerend bestemmingsplan:* ***Legmeerpolder*** *vastgesteld op:* ***2-7-2014***

Kadastrale informatie:

	Gemeente	Sectie	Perceel	Getaxeerde oppervlak*	Opmerkelijkheden / rechten:
1	**Amstelveen**	**O**	**9.739**	503	-
2	**Amstelveen**	**O**	**9.740**	503	-
3	**Amstelveen**	**O**	**9.748**	503	-
4	**Amstelveen**	**O**	**9.756**	503	-
5	**Amstelveen**	**O**	**9.769**	503	-
6	**Amstelveen**	**O**	**9.770**	502	-
7	**Amstelveen**	**O**	**9.774**	503	-
8	**Amstelveen**	**O**	**9.775**	503	-
9	**Amstelveen**	**O**	**9.779**	503	-
10	**Amstelveen**	**O**	**9.787**	503	-
11	**Amstelveen**	**O**	**9.795**	503	-
12	**Amstelveen**	**O**	**9.798**	503	-
13	**Amstelveen**	**O**	**9.799**	504	-
14	**Amstelveen**	**O**	**9.801**	503	-
15	**Amstelveen**	**O**	**9.808**	504	-
17	**Amstelveen**	**O**	**9.812**	503	-
18	**Amstelveen**	**O**	**9.814**	2.516	-
19	**Amstelveen**	**O**	**9.878**	2.515	-
20	**Amstelveen**	**O**	**9.889**	5.030	-
21	**Amstelveen**	**O**	**9.890**	2.309	-
22	**Amstelveen**	**O**	**9.920**	5.098	-
23	**Amstelveen**	**O**	**9.922**	5.098	-
24	**Amstelveen**	**O**	**9.926**	5.098	-
25	**Amstelveen**	**O**	**9.927**	4.568	-
26	**Amstelveen**	**O**	**10.126**	10	-
27	**Amstelveen**	**O**	**10.127**	127	-
28	**Amstelveen**	**O**	**10.128**	101	-
29	**Amstelveen**	**O**	**10.129**	36	-
30	**Amstelveen**	**O**	**10.133**	46	-
31	**Amstelveen**	**O**	**10.134**	61	-
32	**Amstelveen**	**O**	**10.154**	46	-
33	**Amstelveen**	**O**	**10.712**	1.982	-
34	**Amstelveen**	**O**	**10.714**	2.221	-
35	**Amstelveen**	**O**	**10.716**	1.993	-
36	**Amstelveen**	**O**	**10.718**	2.431	-
37	**Amstelveen**	**O**	**10.720**	2.215	-
38	**Amstelveen**	**O**	**10.722**	2.198	-
39	**Amstelveen**	**O**	**10.724**	2.176	-
40	**Amstelveen**	**O**	**10.726**	2.205	-
41	**Amstelveen**	**O**	**10.728**	2.189	-
42	**Amstelveen**	**O**	**10.730**	14	-
43	**Amstelveen**	**O**	**10.732**	1.755	-
44	**Amstelveen**	**O**	**10.734**	876	-
45	**Amstelveen**	**O**	**10.736**	1.356	-
46	**Amstelveen**	**O**	**10.738**	401	-
47	**Amstelveen**	**O**	**10.711**	2.644	-

Optelling te taxeren oppervlak: ***67.865 m²***

**Bron: ''Oppervlaktes Ontwerp'', uitkomsten van de digitale inmeting in excel format aangeleverd door opdrachtgever op 16 november 2021*

Taxatie overzicht:

Grond/ Opstallen:	**Bouwjaar**	**Oppervlak**	**Prijs / m²**	**Prijs totaal**	**Totale waarde:**
Grond (agrarisch):	nvt	67.865 m²	9,0 €/m²	€ 610.788	**€ 610.788**

Factsheet gronden en opstallen conform huidig vigerend bestemmingsplan deelgebied De Scheg Oost, Amstelveen

De Scheg Oost, Amstelveen

Factsheet Nr.24 : Gemeente Amstelveen

Versie: *1.1*

Laatst gewijzigd: *22-11-2021*

FAKTON

Informatie taxatie grond + opstal:

Algemene informatie:

Nr.	**24**
Eigendom:	**Gemeente Amstelveen**
Aantal percelen:	**3**
Object locatie:	JC van hattumweg & bovenkerkerweg 1187 ZV, Amstelveen
Soort object:	Openbare ruimte
Bestemming:	**Verkeer - Openbaar vervoer** *Vigerend bestemmingsplan:* ***Legmeerpolder*** *vastgesteld op:* ***2-7-2014***

Kadastrale informatie:

	Gemeente	Sectie	Perceel	Getaxeerde oppervlak*	Opmerkelijkheden / rechten:
1	**Amstelveen**	**O**	**10.255**	3	-
2	**Amstelveen**	**O**	**10.653**	2	-
3	**Amstelveen**	**O**	**10.656**	830	-

Optelling te taxeren oppervlak: ***835 m²***

**Bron: ''Oppervlaktes Ontwerp'', uitkomsten van de digitale inmeting in excel format aangeleverd door opdrachtgever op 16 november 2021*

Taxatie overzicht:

Grond/ Opstallen:	**Bouwjaar**	**Oppervlak**	**Prijs / m²**	**Prijs totaal**	**Totale waarde:**
Grond (agrarisch):	nvt	835 m²	0,0 €/m²	€ 1	**€ 1**

Bijlage 6: F3E bouwkostenraming

Project	**De Scheg deelgebied oost**
Opdrachtgever	**Gemeente Amstelveen**
Projectcode	**107.359**
Prijspeil	**31-12-2021**
Printdatum	**16-03-2022**

Beschrijving project

Onderbouwing bouwkosten

Regio
N-Holland, Z-Holland, Utrecht

BTW	**21%**

Woningtype		**W rijwoning klein koop**	**W rijwoning klein VSH**	**W rijwoning groot koop**	**W 2^1 kap**	**W Vrijstaand**	**W rijwoning klein MDK HOEK**	**W rijwoning klein VSH HOEK**	**W rijwoning groot koop HOEK**
Deelgebied		**West**	**West**	**West**	**West**	**West**	**West**	**West**	**West**
Type EGW		Rijwoning	Rijwoning	Rijwoning	2-onder-1-kapwoning	Vrijstaande woning	Rijwoning	Rijwoning	Rijwoning
Type		Zadeldak 3-laags	Zadeldak 3-laags	Zadeldak 3-laags	2-onder-1-kap hellend dak	Vrijstaand hellend dak	Zadeldak 3-laags	Zadeldak 3-laags	Zadeldak 3-laags
Rij- of hoekwoning?		Rijwoning	Rijwoning	Rijwoning	n.v.t.	n.v.t.	Hoekwoning	Hoekwoning	Hoekwoning
Koop/huur		Koopwoning	Huurwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Huurwoning	Koopwoning
Speciaal uitgangspunt		Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen
Verklaring									



Kenmerken									
Beukmaat	m	5,1	5,1	5,7	7,2	7,5	5,1	5,1	5,7
Diepte	m	10,5	10,5	10,5	10,5	11,5	10,5	10,5	10,5
Bruto vloeroppervlak (BVO)	m²	161	161	180	236	286	161	161	180
Gebruiksoppervlak (GO)	m²	124	124	140	179	209	124	124	140
Vormfactor		77%	77%	78%	76%	73%	77%	77%	78%
Kaveloppervlak	m²	131	131	144	302	577	131	131	144

Stichtingskosten									
Basis bouwkosten	**€**	**113.341**	**110.508**	**118.060**	**191.901**	**245.390**	**113.341**	**110.508**	**118.060**
Basis bouwkosten per m²	**€ / m² BVO**	706	688	658	812	859	706	688	658
Algehele kwaliteit		-	-	-	-	-	-	-	-
Installatieconcept		BENG	BENG	BENG	BENG	BENG	BENG	BENG	BENG
Bouwstroom		15 tot 50 woningen	> 50 woningen	> 50 woningen	> 50 woningen	15 tot 50 woningen	15 tot 50 woningen	> 50 woningen	> 50 woningen
Differentiatie binnen woningtype		Beperkte differentiatie	Beperkte differentiatie	Beperkte differentiatie	Beperkte differentiatie	Beperkte differentiatie	Beperkte differentiatie	Beperkte differentiatie	Beperkte differentiatie
Kwaliteit gevel		Basis kwaliteit	Basis kwaliteit	Basis kwaliteit	Hoge kwaliteit	Basis kwaliteit	Basis kwaliteit	Basis kwaliteit	Basis kwaliteit
Inspringende gevel		Geen inspringing	Geen inspringing	Geen inspringing	Geen inspringing	Geen inspringing	Geen inspringing	Geen inspringing	Geen inspringing
Type dak		Regulier dak	Regulier dak	Regulier dak	Regulier dak	Regulier dak	Regulier dak	Regulier dak	Regulier dak
Kwaliteit sanitair		Basis kwaliteit	Basis kwaliteit	Basis kwaliteit	Hoge kwaliteit	Hoge kwaliteit	Basis kwaliteit	Basis kwaliteit	Basis kwaliteit
Kwaliteit keuken		Basis kwaliteit	Basis kwaliteit	Basis kwaliteit	Basis kwaliteit	Hoge kwaliteit	Basis kwaliteit	Basis kwaliteit	Basis kwaliteit
Verwarmingsconcept		Bodemwarmtepomp	Bodemwarmtepomp	Bodemwarmtepomp	Bodemwarmtepomp	Luchtwarmtepomp	Bodemwarmtepomp	Bodemwarmtepomp	Bodemwarmtepomp
Garage		Geen garage	Geen garage	Geen garage	Garage ongeisoleerd aan woning	Garage ongeisoleerd aan woning	Geen garage	Geen garage	Geen garage
Berging		Berging hout (2 x 2,8m)	Berging hout (2 x 2,8m)	Berging hout (2 x 2,8m)	Geen berging	Geen berging	Berging hout (2 x 2,8m)	Berging hout (2 x 2,8m)	Berging hout (2 x 2,8m)
Carport		Geen carpoort	Geen carpoort	Geen carpoort	Geen carpoort	Geen carpoort	Geen carpoort	Geen carpoort	Geen carpoort
Binnenkozijnen		Standaard kozijnen en deuren	Standaard kozijnen en deuren	Standaard kozijnen en deuren	Standaard kozijnen en deuren	Standaard kozijnen en deuren	Standaard kozijnen en deuren	Standaard kozijnen en deuren	Standaard kozijnen en deuren
Sausklaar maken		Niet sausklaar maken	Niet sausklaar maken	Niet sausklaar maken	Niet sausklaar maken	Niet sausklaar maken	Niet sausklaar maken	Niet sausklaar maken	Niet sausklaar maken
Fundering		Op palen lengte 10m	Op palen lengte 10m	Op palen lengte 10m	Op palen lengte 10m	Op palen lengte 15 m	Op palen lengte 10m	Op palen lengte 10m	Op palen lengte 10m
Uitbouw		Geen uitbouw	Geen uitbouw	Geen uitbouw	Geen uitbouw	Geen uitbouw	Geen uitbouw	Geen uitbouw	Geen uitbouw
Erker		Geen erker	Geen erker	Geen erker	Geen erker	Erker 4 x 1,5m	Geen erker	Geen erker	Geen erker
Dakkapel		Geen dakkapel	Geen dakkapel	Geen dakkapel	Geen dakkapel	Geen dakkapel	Geen dakkapel	Geen dakkapel	Geen dakkapel
Dakvenster		Geen dakvenster	Geen dakvenster	Geen dakvenster	Geen dakvenster	Geen dakvenster	Geen dakvenster	Geen dakvenster	Geen dakvenster
Extra toilet		Geen extra toilet	Geen extra toilet	Geen extra toilet	Geen extra toilet	Basis kwaliteit	Geen extra toilet	Geen extra toilet	Geen extra toilet
Extra badkamer		Geen extra badkamer	Geen extra badkamer	Geen extra badkamer	Geen extra badkamer	Geen extra badkamer	Geen extra badkamer	Geen extra badkamer	Geen extra badkamer
Schoorsteen		Geen schoorsteen	Geen schoorsteen	Geen schoorsteen	Geen schoorsteen	Geen schoorsteen	Geen schoorsteen	Geen schoorsteen	Geen schoorsteen
Directe bouwkosten bij oplevering	€	**131.233**	**127.952**	**136.019**	**237.183**	**301.166**	**154.921**	**151.048**	**159.114**
Directe bouwkosten bij oplevering	€ / m² BVO	817	796	758	1.004	1.054	964	940	886
Opslagen voor aannemer									
Algemene bouwplaatskosten	Variërend	14.436	14.075	14.962	26.090	33.128	17.041	16.615	17.503
Algemene kosten	7,00%	10.197	9.942	10.569	18.429	23.401	12.037	11.736	12.363
Winst en risico	4,00%	6.235	6.079	6.462	11.268	14.308	7.360	7.176	7.559
Nazorg / CAR / Bankgarantie	1,00%	1.621	1.580	1.680	2.930	3.720	1.914	1.866	1.965
Totale opslag voor aannemer		**32.488**	**31.676**	**33.673**	**58.717**	**74.557**	**38.352**	**37.393**	**39.390**
Totale bouwkosten bij oplevering excl. BTW	€	**163.721**	**159.628**	**169.692**	**295.900**	**375.722**	**193.273**	**188.441**	**198.505**
Totale bouwkosten per m² bij oplevering excl. BTW	€ / m²	1.019	994	945	1.252	1.315	1.203	1.173	1.106
Totale bouwkosten per m² bij oplevering excl. BTW		**1.023,19**	**997,61**	**948,87**	**1.257,50**	**1.320,24**	**1.207,88**	**1.177,68**	**1.109,99**
0,20%									

	Gewogen voor blok	Tussen	Hoek
W rijwoning klein	1.085	1.023	1.208
W rijwoning klein VSH	1.085	998	1.178
W rijwoning groot	1.003	949	1.110

Bijlage 7: Overzicht van de kunstwerken per deelgebied



Combibrug ontsluitingsweg	2	€	250.000	€	500.000
Brug woonbuurtjes	4	€	160.000	€	640.000
langzaamverkeersbruggen	11	€	130.000	€	1.430.000
Private bruggen	16	€	50.000	€	800.000
Duikers	7	€	35.000	€	245.000
Aansluitend hoogwatersloot	-	€	150.000	€	-
	40			**€**	***3.615.000***



Combibrug ontsluitingsweg	3	250.000	750.000
Brug woonbuurtjes	4	160.000	640.000
langzaamverkeersbruggen	4	130.000	520.000
Private bruggen	1	50.000	50.000
Duikers	-	€ 35.000	-
Aansluitend hoogwatersloot	-	150.000	-
	12		***1.960.000***



Combibrug ontsluitingsweg	-	250.000	-
Brug woonbuurtjes	2	180.000	360.000
langzaamverkeersbruggen	1	130.000	130.000
Private bruggen	-	50.000	-
Duikers	7	35.000	245.000
Aansluitend hoogwatersloot	-	150.000	-
	10		***735.000***

Bijlage 8: Kadastrale berichtgeving

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10653

UW REFERENTIE
107359 LWA

GELEVERD OP
17-11-2021 - 22:31

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11112326014

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-11-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-11-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10653 Kadastrale objectidentificatie : 012021065370000
Kadastrale grootte	6.931 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	117122 - 475984
Ontstaan uit	Amstelveen O 1897

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 15002/29 Amsterdam	**Ingeschreven op**	27-04-1998
Naam gerechtigde	Gemeente Amstelveen		
Adres	Laan Nieuwer-Amstel 1 1182 JR AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		
KvK-nummer	34365024 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10255

UW REFERENTIE
107359 LWA

GELEVERD OP
17-11-2021 - 22:31

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11112326012

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-11-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-11-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10255 Kadastrale objectidentificatie : 0120210255570000
Kadastrale grootte	348 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	116820 - 475914
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Amstelveen O 1817

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72498/109	**Ingeschreven op**	31-01-2018 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Amstelveen		
Adres	Laan Nieuwer-Amstel 1 1182 JR AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		
KvK-nummer	34365024 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10656

UW REFERENTIE
107359 LWA

GELEVERD OP
17-11-2021 - 22:31

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11112326018

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-11-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-11-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10656 Kadastrale objectidentificatie : 012021065670000
Kadastrale grootte	4.985 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	116849 - 476009
Ontstaan uit	Amstelveen O 1813

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 10455/27 Amsterdam	**Ingeschreven op**	18-04-1991
Aanvullend stuk	Hyp4 10460/20 Amsterdam Is aanvulling op Hyp4 10455/27 Amsterdam	**Ingeschreven op**	24-04-1991
Naam gerechtigde	Gemeente Amstelveen		
Adres	Laan Nieuwer-Amstel 1 1182 JR AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		
KvK-nummer	34365024 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10711

UW REFERENTIE
107359 LWA

GELEVERD OP
19-11-2021 - 11:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11112468283

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
18-11-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
18-11-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10711 Kadastrale objectidentificatie : 0120210711700000
Kadastrale grootte	2.706 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	117035 - 475849
Ontstaan uit	Amstelveen O 10254

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 82554/111 Ruiling	**Ingeschreven op**	11-11-2021 om 11:19
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10718

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108527283

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10718 Kadastrale objectidentificatie : 0120210718700000
Kadastrale grootte	2.393 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	117049 - 475888
Ontstaan uit	Amstelveen O 10098

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10718

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108527283

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10720

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108527349

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10720 Kadastrale objectidentificatie : 0120210720700000
Kadastrale grootte	2.181 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	117046 - 475883
Ontstaan uit	Amstelveen O 10097

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10720

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108527349

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10722

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108527417

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10722 Kadastrale objectidentificatie : 0120210722700000
Kadastrale grootte	2.164 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	117045 - 475878
Ontstaan uit	Amstelveen O 10099

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10722

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108527417

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10724

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108527661

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10724 Kadastrale objectidentificatie : 0120210724700000
Kadastrale grootte	2.143 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	117050 - 475870
Ontstaan uit	Amstelveen O 10101

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10724

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108527661

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10726

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:28

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108527720

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10726 Kadastrale objectidentificatie : 0120210726700000
Kadastrale grootte	2.172 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	117042 - 475869
Ontstaan uit	Amstelveen O 10112

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10726

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:28

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108527720

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10730

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:29

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108528073

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10730 Kadastrale objectidentificatie : 012021073070000
Kadastrale grootte	13 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	117233 - 475770
Ontstaan uit	Amstelveen O 10153

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10730

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:29

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108528073

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10728

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:28

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108527778

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10728 Kadastrale objectidentificatie : 012021072870000
Kadastrale grootte	2.156 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	117042 - 475863
Ontstaan uit	Amstelveen O 10115

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10728

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:28

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108527778

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10732

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:29

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108528115

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10732 Kadastrale objectidentificatie : 0120210732700000
Kadastrale grootte	1.728 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	117039 - 475859
Ontstaan uit	Amstelveen O 10121

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10732

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:29

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108528115

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10734

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:29

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108528166

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10734 Kadastrale objectidentificatie : 0120210734700000
Kadastrale grootte	864 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	117038 - 475856
Ontstaan uit	Amstelveen O 10123

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10734

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:29

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108528166

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10736

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:30

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108528219

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10736 Kadastrale objectidentificatie : 0120210736700000
Kadastrale grootte	1.335 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	117028 - 475857
Ontstaan uit	Amstelveen O 10124

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10736

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:30

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108528219

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10738

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:30

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108528351

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10738 Kadastrale objectidentificatie : 012021073870000
Kadastrale grootte	399 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	117276 - 475877
Ontstaan uit	Amstelveen O 9738

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10738

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:30

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108528351

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9922

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108525628

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9922 Kadastrale objectidentificatie : 012020992270000		
Kadastrale grootte	5.000 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117087 - 475911		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.997,97 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 9921		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9922

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108525628

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10126

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108526050

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10126 Kadastrale objectidentificatie : 0120210126700000		
Kadastrale grootte	10 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	116844 - 475953		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.998 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 10120		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10126

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108526050

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9739

UW REFERENTIE
Va107359wpu

GELEVERD OP
30-09-2021 - 09:28

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108512395

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9739 Kadastrale objectidentificatie : 012020973970000		
Kadastrale grootte	500 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117259 - 475886		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.998 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 2958		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9739

UW REFERENTIE
Va107359wpu

GELEVERD OP
30-09-2021 - 09:28

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108512395

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9740

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:03

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108520882

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9740 Kadastrale objectidentificatie : 012020974070000		
Kadastrale grootte	500 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117268 - 475881		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.998 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 2958		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9740

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:03

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108520882

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9748

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:04

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108521442

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9748 Kadastrale objectidentificatie : 012020974870000		
Kadastrale grootte	500 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117249 - 475890		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.998 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 9736		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9748

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:04

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108521442

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

BLAD
2 van 2

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9756

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:05

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108521609

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9756 Kadastrale objectidentificatie : 012020975670000		
Kadastrale grootte	500 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117240 - 475895		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.998 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 9749		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9756

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:05

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108521609

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

BLAD
2 van 2

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9769

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:05

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108521710

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9769 Kadastrale objectidentificatie : 012020976970000		
Kadastrale grootte	500 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117222 - 475903		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.998 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 9755		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9769

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:05

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108521710

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

BLAD
2 van 2

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9770

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:06

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108521963

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9770 Kadastrale objectidentificatie : 012020977070000		
Kadastrale grootte	500 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117231 - 475899		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.998 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 9755		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9770

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:06

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108521963

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

BLAD
2 van 2

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9774

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:06

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108522057

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9774 Kadastrale objectidentificatie : 012020977470000		
Kadastrale grootte	500 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117213 - 475908		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.998 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 9768		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9774

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:06

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108522057

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9775

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:07

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108522238

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9775 Kadastrale objectidentificatie : 012020977570000		
Kadastrale grootte	500 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117204 - 475912		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.998 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 9773		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9775

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:07

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108522238

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9779

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:09

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108522671

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9779 Kadastrale objectidentificatie : 012020977970000		
Kadastrale grootte	500 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117195 - 475916		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.998 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 9776		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9779

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:09

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108522671

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9787

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:09

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108522858

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9787 Kadastrale objectidentificatie : 0120209787700000		
Kadastrale grootte	500 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117185 - 475920		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.998 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 9780		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9787

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:09

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108522858

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

BLAD
2 van 2

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9798

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:14

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108524123

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9798 Kadastrale objectidentificatie : 012020979870000		
Kadastrale grootte	500 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117167 - 475929		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.998 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 9794		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9798

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:14

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108524123

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9795

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:10

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108522989

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9795 Kadastrale objectidentificatie : 012020979570000		
Kadastrale grootte	500 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117176 - 475925		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.998 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 9788		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9795

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:10

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108522989

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

BLAD
2 van 2

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9799

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:14

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108524184

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9799 Kadastrale objectidentificatie : 012020979970000		
Kadastrale grootte	500 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117158 - 475933		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.998 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 9794		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9799

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:14

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108524184

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9801

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108524358

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9801 Kadastrale objectidentificatie : 012020980170000		
Kadastrale grootte	500 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117149 - 475938		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.998 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 9797		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9801

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108524358

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

BLAD
2 van 2

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9808

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108524433

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9808 Kadastrale objectidentificatie : 012020980870000		
Kadastrale grootte	500 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117130 - 475946		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 10.400.002 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 9803		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9812

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:16

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108524561

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9812 Kadastrale objectidentificatie : 012020981270000		
Kadastrale grootte	500 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117121 - 475950		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 10.400.002 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 9802		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9809

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108524491

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9809 Kadastrale objectidentificatie : 012020980970000		
Kadastrale grootte	500 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117140 - 475942		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.998 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 9803		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9809

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108524491

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9814

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:16

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108524669

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9814 Kadastrale objectidentificatie : 012020981470000		
Kadastrale grootte	2.500 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117094 - 475963		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 10.400.002 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 9811		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9878

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:16

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108524763

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9878 Kadastrale objectidentificatie : 012020987870000		
Kadastrale grootte	2.500 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117047 - 475985		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 10.400.002 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 9813		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9889

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:18

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108525162

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9889 Kadastrale objectidentificatie : 012020988970000		
Kadastrale grootte	5.000 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	116978 - 476018		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 10.400.002 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 9877		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9890

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:18

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108525419

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9890 Kadastrale objectidentificatie : 012020989070000		
Kadastrale grootte	2.295 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	116910 - 476050		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 10.400.002 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 9877		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9920

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108525521

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9920 Kadastrale objectidentificatie : 012020992070000		
Kadastrale grootte	5.000 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117179 - 475868		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.998 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 9919		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9927

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108525928

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9927 Kadastrale objectidentificatie : 012020992770000		
Kadastrale grootte	4.480 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	116909 - 475995		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 10.400.002 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 9923		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9926

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108525827

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9926 Kadastrale objectidentificatie : 012020992670000		
Kadastrale grootte	5.000 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	116996 - 475954		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.998 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 9923		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10716

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:25

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108527204

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10716 Kadastrale objectidentificatie : 0120210716700000
Kadastrale grootte	1.963 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	117051 - 475892
Ontstaan uit	Amstelveen O 10094

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10127

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108526190

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10127 Kadastrale objectidentificatie : 0120210127700000		
Kadastrale grootte	125 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117029 - 475866		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.998 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 10120		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10128

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108526282

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10128 Kadastrale objectidentificatie : 0120210128700000		
Kadastrale grootte	100 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	116926 - 475915		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.998 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 10120		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10129

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108526337

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10129 Kadastrale objectidentificatie : 0120210129700000		
Kadastrale grootte	35 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	116864 - 475944		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.998 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 10120		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10129

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108526337

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10133

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108526393

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10133 Kadastrale objectidentificatie : 012021013370000		
Kadastrale grootte	45 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117108 - 475829		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.998 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 10125		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10133

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108526393

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

BLAD
2 van 2

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10134

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108526448

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10134 Kadastrale objectidentificatie : 0120210134700000		
Kadastrale grootte	60 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117157 - 475806		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.998 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 10125		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10134

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108526448

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

BLAD
2 van 2

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10154

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108526515

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10154 Kadastrale objectidentificatie : 012021015470000		
Kadastrale grootte	45 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	117206 - 475783		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 22.269.998 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Amstelveen O 10135		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10154

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108526515

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10712

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108526801

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10712 Kadastrale objectidentificatie : 0120210712700000
Kadastrale grootte	1.946 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	117242 - 475838
Ontstaan uit	Amstelveen O 9918

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10712

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108526801

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

BLAD
2 van 2

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10714

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:25

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108527111

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10714 Kadastrale objectidentificatie : 0120210714700000
Kadastrale grootte	2.187 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	117052 - 475897
Ontstaan uit	Amstelveen O 10090

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21
Naam gerechtigde	VORM Ontwikkeling B.V.		
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24407638 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken (rechts)persoon	Yieldforce Holding B.V.		
Adres	Waterlandlaan 81 1441 RS PURMEREND		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69534667 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10714

UW REFERENTIE
Va107359gtr

GELEVERD OP
30-09-2021 - 10:25

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11108527111

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77892/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-04-2020 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 77907/148 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 77892/91	**Ingeschreven op**	21-04-2020 om 14:21

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

BIJLAGE 6

Amstelveen - Scheg oost

Kostenraming bouw- en woonrijp maken

Opdrachtgever: VORM Conceptwoningen BV
Kenmerk: AVSO/2021/RBkrbwrm/01-C2
Versie: C0.2
Datum: 18 oktober 2021
Opgesteld door: Ruud Broekman

RUIMTEBALANS

A Oppervlakten

Uitgeefbaar gebied	32.535 m²		47,3%
Infrastructuur	9.338 m²		13,6%
Infra - rijbaan		3.827 m²	5,6%
Infra - parkeren verhard		1.208 m²	1,8%
Infra - parkeren halfverhard		1.804 m²	2,6%
Infra - overig (troittoir en langsparkeren)		2.346 m²	3,4%
Infra - wandelpad		153 m²	0,2%
Groen	15.525 m²		22,5%
Water	11.450 m²		16,6%
Totaal:	**68.849 m²**		**100,0%**

B Lijnelementen

Beschoeiing kavels	762 m
HWA	991 m
DWA	1.004 m

C Kunstwerken en inrichting

Autoduikers	2 st.	Speelplekken 0 - 6 jaar	2 st.
Autoduikerbruggen	2 st.	Speelplekken 6 - 12 jaar	2 st.
Autoduiker privé (kavels)	4 st.	Speelplekken 12+ jaar	1 st.
Fietsbruggen	4 st.	Hondenuitlaatplaats	1 st.

KOSTENRAMING

		Hoeveelheid		p.p.e.	subtotaal	
A	**Bouwrijp maken**					**€ 2.898.127**
	Ontgraven grond en waterpartijen, aanbrengen voorbelasting, op hoogte brengen gebied, aanbrengen zandbed weg- nuts-, en rioolcunetten cfm raming	68.849	m²	€ 28,25	€ 1.945.000	
	Aanbrengen menggranulaat onder rijbaan en parkeren, 30 cm	2.214	m³	€ 15,00	€ 33.216	
	Aanbrengen HWA riool (beton ø500) inclusief kolken en huisaansluitingen	991	m	€ 343,43	€ 340.511	
	Aanbrengen DWA riool (pvc ø315) inclusief kolken en huisaansluitingen	1.004	m	€ 191,10	€ 191.955	
	Realisatie rioolgemaal / aansluiting op bestaand riool	1	post	€ 25.000,00	€ 25.000	
	Aanbrengen autoduikers en duikerbruggen t.b.v. bouwfase	4	st.	€ 36.480,00	€ 145.920	
	Aanbrengen oeverbeschoeiingen langs kavels (2 m)	762	m	€ 284,00	€ 216.525	
B	**Woonrijp maken**					**€ 1.420.603**
	Bestrating rijbaan, gebakken klinker dikformaat incl. kantopsluiting	3.827	m²	€ 114,11	€ 436.745	
	Bestrating parkeren verhard	1.208	m²	€ 57,20	€ 69.108	
	Bestrating parkeren halfverhard	1.804	m²	€ 68,25	€ 123.125	
	Bestrating trottoir en langsparkeren	2.346	m²	€ 68,25	€ 160.101	
	Verharding wandelpad	153	m²	€ 50,00	€ 7.655	
	Aansluiting op bestaande infra	2	st.	€ 15.000,00	€ 30.000	
	Woonrijp maken autoduikers	2	st.	€ 2.500,00	€ 5.000	
	Woonrijp maken duikerbruggen	2	st.	€ 35.000,00	€ 70.000	
	Realisatie autoduikers privé	4	st.	€ 14.592,00	€ 58.368	
	Realisatie fietsbruggen groot	2	st.	€ 25.000,00	€ 50.000	
	Realisatie fietsbruggen klein	2	st.	€ 10.000,00	€ 20.000	
	Inrichting groen (beplanting en meubilair)	15.525	m²	€ 20,00	€ 310.500	
	Stelpost realisatie speelplekken 0 - 6 jaar	2	st.	€ 10.000,00	€ 20.000	
	Stelpost realisatie speelplekken 6 - 12 jaar	2	st.	€ 15.000,00	€ 30.000	
	Stelpost realisatie speelplek 12+ jaar	1	st.	€ 20.000,00	€ 20.000	
	Stelpost inrichting hondenuitlaatplaats	1	st.	€ 10.000,00	€ 10.000	

© de essentie bv
Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend

Amstelveen - Scheg oost

Kostenraming bouw- en woonrijp maken

Opdrachtgever: VORM Conceptwoningen BV
Kenmerk: AVSO/2021/RBkrbwrm/01-C1
Versie: C0.1
Datum: 13 oktober 2021
Opgesteld door: Ruud Broekman

EENHEIDSPRIJZENRAMING RIOOL		breedte		hoeveelheid	p.p.e.	subtotaal	totaal	
A	**HWA Riool**						**€ 343,43**	
	aanbrengen HWA riool, beton ø500 mm	1,0 m		1,0 m	€ 180,00	€ 180,00		
	aanbrengen kolken	2 st. per	25,0 m	0,1 m	€ 270,00	€ 21,60		
	kavelaansluitingen ø125 / 2 st. per 10 m	2 st. per	10,0 m	0,20 m	€ 250,00	€ 50,00		
	specialistische rioolvoorzieningen:	5,0%			€ 251,60	€ 12,58		
	n.t.d. / indirecte kosten:	30,0%			€ 264,18	€ 79,25		
B	**DWA Riool**						**€ 191,10**	
	aanbrengen DWA riool, pvc ø315 mm	1,0 m	20,0 m	1,00 st	€ 90,00	€ 90,00		
	kavelaansluitingen ø125 / 2 st. per 10 m	2 st. per	10,0 m	0,20 st	€ 250,00	€ 50,00		
	specialistische rioolvoorzieningen:	5,0%			€ 140,00	€ 7,00		
	n.t.d. / indirecte kosten:	30,0%			€ 147,00	€ 44,10		

EENHEIDSPRIJZENRAMING VERHARDINGEN		breedte		hoeveelheid	p.p.e.	subtotaal	totaal	totaal / m²
A	**Bestrating rijbaan 4,5 m breed, per strekkende meter**						**€ 513,50**	**€ 114,11**
	rijbaan gebakken klinkers	4,2 m		4,2 m²	€ 42,50	€ 178,50		
	molgoot (beide zijden)	0,3 m	2 st	0,6 m²	€ 45,00	€ 27,00		
	kantopsluiting (120x250 mm) in specie	1,0 m	2 st	2,0 m	€ 30,00	€ 60,00		
	verlichting	1 st. per	20,0 m	0,05 st	€ 2.000,00	€ 100,00		
	brandkraan	1 st. per	200,0 m	0,01 st	€ 3.500,00	€ 17,50		
	wegmeubilair (borden)	1 st. per	25,0 m	0,04 st	€ 300,00	€ 12,00		
	n.t.d. / indirecte kosten:	30,0%			€ 395,00	€ 118,50		
B	**Bestrating parkeren verhard**						**€ 57,20**	**€ 57,20**
	verharding BSS dikverband	1,0 m		1,0 m²	€ 35,00	€ 35,00		
	kantopsluiting (120x250 mm) in specie	0,3 m per m²		0,3 m	€ 30,00	€ 9,00		
	n.t.d. / indirecte kosten:	30,0%			€ 44,00	€ 13,20		
C	**Bestrating parkeren halfverhard**						**€ 68,25**	**€ 68,25**
	verharding grasklinkers	1,0 m		1,0 m²	€ 37,50	€ 37,50		
	kantopsluiting (120x250 mm) in specie	0,5 m per m²		0,5 m	€ 30,00	€ 15,00		
	n.t.d. / indirecte kosten:	30,0%			€ 52,50	€ 15,75		
D	**Bestrating trottoir en langsparkeren**						**€ 68,25**	**€ 68,25**
	verharding betontegel 20x50 of grasklinkers	1,0 m		1,0 m²	€ 37,50	€ 37,50		
	kantopsluiting (120x250 mm) in specie	0,5 m per m²		0,5 m	€ 30,00	€ 15,00		
	n.t.d. / indirecte kosten:	30,0%			€ 52,50	€ 15,75		

© de essentie bv
Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend

Amstelveen - Scheg oost

Ruimtebalanskaart t.b.v. raming
bouw- en woonrijp maken

de easentie
van gebiedsontwikkeling



Legenda

- auto duikerbrug
- autoduiker
- autoduiker (privé)
- fietsbrug
- hondenuitlaatplaats
- speelplek 0-6 jr
- speelplek 6-12 jr
- speelplek 12+ jr
- beschoeiing
- DWA
- HWA
- HWA+DWA
- uitgeefbaar
- infra - rijbaan
- infra - parkeren verhard
- infra - parkeren halfverhard
- infra - overig (troittoir en langsparkeren)
- wandelpad
- groen
- water

N

Schaal (A3):1:1.250

Amstelveen - Scheg oost - ruimtebalans t.b.v. raming bouw- en woonrijp maken
Versie: C0.1
Datum: 13 oktober 2021

0 12,5 25 50 75 100 125 Meter

Esri Nederland, Community Map Contributors

BIJLAGE 7

Regeling plankosten exploitatieplan 2021
Vragenlijst

Datum	17-3-2022
Gemeente	Amstelveen
Projectnaam	De Scheg Oost
Projectnummer	Oost
Datum prijspeil	1-1-2021
Looptijd project in jaren	6
Aantal werkweken per jaar	42

print

A Algemeen

1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? 4 jaren

2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? 68.849,00 m2

3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? ○ historisch gebied ○ binnenstedelijke locatie ○ inbreidingslocatie ○ uitbreidingslocatie ◉ uitleglocatie

4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ○ ja ◉ nee

B Inbreng en verwerving

5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd? 49 totaal
- a aantal onbebouwde percelen: a 49 stuks
- b aantal bebouwde percelen: b 0 stuks

6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ? 0 totaal
- a waarvan onbebouwde percelen: a 0 stuks
- b waarvan percelen met woningen: b 0 stuks
- c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning: c 0 stuks
- d waarvan percelen met bijzondere objecten: d 0 stuks

7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? 0 stuks

8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)
- a voor hoeveel onroerende zaken ? a 0 stuks
- b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? b 0 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	172	aantal
bedrijvigheid		m2 uitgeefbaar
commercieel/retail		m2 bvo
maatschappelijk		m2 bvo
recreatie		m2

11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?

32.535	m2 uitgeefbaar	47%
36.314	m2 openbaar	53%

D Stedenbouwkundige planvorming

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

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 ? 100,00 % 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

ga door naar vraag 23

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? _____ m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ (agrarisch) _____ %

☐ overige onroerende zaken _____ %

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ○ ja ● nee

ga door naar vraag 22

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ? _____ %

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar		%	☐ Design&construct		%
☐ Enkelvoudig onderhands		%	☐ Turn key		%
☐ Meervoudig onderhands		%	☐ Europees		%

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ● ja ○ nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ● integraal ○ partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? 1,00 deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? 0,50 jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? 1,00 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		%	☐ Turn key		%
☑ Meervoudig onderhands	100	%	☐ Europees		%

26 Is er sprake van bodemsanering ? ○ Ja ● Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ? _____ %

Regeling plankosten exploitatieplan 2021
Resultaat

	Datum	17-3-2022	**Complexiteit**	**97%**
	Gemeente	**Amstelveen**		
	Projectnaam	**De Scheg Oost**		
	Projectnummer	**Oost**	**print**	
	Datum prijspeil	1-1-2021		
	Looptijd project in jaren	6		

	Produkt/activiteit	*uren*	*euro's*	euro's in %
	Verwerving	***110***	***€ 14.131***	***1%***
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	110	€ 14.131	1%
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -	0%
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
	Stedenbouw	***1.190***	***€ 152.315***	***15%***
2.1	Programma van Eisen	80	€ 10.240	1%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	250	€ 31.995	3%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	172	€ 22.016	2%
2.5	Stedenbouwkundig plan	430	€ 55.040	6%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	258	€ 33.024	3%
	Ruimtelijke Ordening	***682***	***€ 87.238***	***9%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	484	€ 61.920	6%
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	198	€ 25.318	3%
	Civiele en cultuur techniek	***4.312***	***€ 515.849***	***52%***
4.1	Planontwikkeling	610	€ 78.128	8%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	3.702	€ 437.721	44%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***125***	***€ 12.652***	***1%***
5.1	Kaartmateriaal	125	€ 12.652	1%
	Communicatie	***-***	***€ -***	***0%***
6.1	Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
	Management	***1.002***	***€ 146.318***	***15%***
7.1	Projectmanagement	1.002	€ 146.318	15%
7.2	Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
	Planeconomie	***501***	***€ 64.139***	***6%***
8.1	Planeconomie	501	€ 64.139	6%
	totaal	***7.923***	***€ 992.643***	***100%***

BIJLAGE 8

Gemeente Amstelveen

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Project	EP Oost
Deelgebied/variant	EP Oost
Nummer	**10**
Datum	3-11-2021
Startjaar exploitatie	2022
Eindjaar exploitatie	2026
Aantal jaar	5

REKENPARAMETERS

Prijspeil	1-1-2022	
Uitgavenstijging	2,00%	
Inkomstenstijging	0,00%	
BTW	21,00%	
	negatief	*positief*
Rente	1,55%	1,55%
Discontovoet	1,55%	

KASSTROOM OVERZICHT

uitgaven ***EP Oost*** *rente* *1,55%* *1,55%* *1,55%* *1,55%* *1,55%*

		omschrijving	totaal	gerealiseerd	nog startwaarde	2022	2023	2024	2025	2026		
	01	verwerving	€ -27.094.962	€ -27.094.962								
	02	sloop	€ -21.366		€ -21.366	€ -21.366						
	03	milieu/saneren	€ -331.308		€ -331.308	€ -165.654	€ -165.654					
	04	hoofdinfra										
	05	bouwrijp maken	€ -2.898.010		€ -2.898.010	€ -966.003	€ -966.003	€ -966.003				
	06	woonrijp maken	€ -1.420.602		€ -1.420.602		€ -355.151	€ -355.151	€ -355.151	€ -355.151		
	07	plankosten	€ -1.014.482		€ -1.014.482	€ -1.014.482						
	08	bijdragen										
	09	bovenwijks (incl. index)	€ -442.474		€ -442.474		€ -200.320	€ -200.320	€ -41.835			
	10	bovenwijks (excl. index)	€ -506.098		€ -506.098		€ -222.035	€ -222.035	€ -62.029			
	11	overig 2	€ -704.734		€ -704.734		€ -179.761	€ -179.761	€ -179.761	€ -165.450		
		totale uitgaven	**€ -34.434.037**	**€ -27.094.962**	**€ -7.339.075**	**€ -2.167.505**	**€ -2.088.924**	**€ -1.923.270**	**€ -638.775**	**€ -520.601**		

inkomsten *rente* *1,55%* *1,55%* *1,55%* *1,55%* *1,55%*

		omschrijving	totaal	gerealiseerd	nog startwaarde	2022	2023	2024	2025	2026		
	12	woningen sociaal										
	13	woningen marktsector	€ 42.328.172		€ 42.328.172		€ 14.109.391	€ 14.109.391	€ 14.109.391			
		totale inkomsten	**€ 42.328.172**		**€ 42.328.172**		**€ 14.109.391**	**€ 14.109.391**	**€ 14.109.391**			

saldo

		omschrijving	totaal	gerealiseerd	nog startwaarde	2022	2023	2024	2025	2026		
		uitgavenstijging	€ -227.829		€ -227.829		€ -52.223	€ -87.509	€ -42.421	€ -45.677		
		inkomstenstijging	€ 1.542.182		€ 1.542.182		€ 253.969	€ 512.510	€ 775.704			
		per jaar inclusief indexering	**€ 9.208.488**	**€ -27.094.962**	**€ 36.303.450**	**€ -2.167.505**	**€ 12.222.213**	**€ 12.611.122**	**€ 14.203.898**	**€ -566.277**		
		rente	€ -1.112.192		€ -1.112.192	€ -419.972	€ -460.078	€ -277.765	€ -86.598	€ 132.220		
		eindwaarde 31-12-2026	**€ 8.096.296**	**€ -27.094.962**		**€ -29.682.439**	**€ -17.920.305**	**€ -5.586.948**	**€ 8.530.353**	**€ 8.096.296**		
		NCW 1-1-2022	**€ 7.496.987**	voordelig								

UITGAVEN

01 verwerving

	Omschrijving		eenheid	m2	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
01.02	Gemeente		m2	835	€ 394,40	€ *329.320*	€ 329.320	€ 329.320		2022	2022
01.22	Eigenaar 1		m2	67.865	€ 394,40	€ *26.765.642*	€ 26.765.642	€ 26.765.642		2022	2022
	totaal	**subtotaal**		**68.700**			**€ 27.094.962**	**€ 27.094.962**			

02 sloop

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
02.26	sloopkosten divers/overig			68.700	€ 0,31	€ *21.366*	€ 21.366		€ 21.366	2022	2022
		subtotaal					**€ 21.366**		**€ 21.366**		

03 milieu/saneren

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
03.01	saneringskosten		m2	68.700	€ 4,82	€ *331.308*	€ 331.308		€ 331.308	2022	2023
	totaal	**subtotaal**					**€ 331.308**		**€ 331.308**		

04 hoofdinfra

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
		subtotaal									

05 bouwrijp maken

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
05.01	**Bouwrijp maken**									2022	2024
05.02	Ontgraven grond en waterpartijen, aanbrengen voorbelasting, op		m2	68.700	€ 28,31	€ *1.945.000*	€ 1.945.000	€ 1.945.000		2022	2024
05.03	Aanbrengen menggranulaat onder rijbaan en parkeren, 30 cm		m3	2.214	€ 15,00	€ *33.216*	€ 33.216	€ 33.216		2022	2024
05.04	Aanbrengen HWA riool inclusief kolken en huisaansluitingen		m	991	€ 343,60	€ *340.511*	€ 340.511	€ 340.511		2022	2024
05.05	Aanbrengen DWA riool inclusief kolken en huisaansluitingen		m	1.004	€ 191,19	€ *191.955*	€ 191.955	€ 191.955		2022	2024
05.06	Realisatie rioolgemaal / aansluiting op bestaand riool		post	1	€ 25.000,00	€ *25.000*	€ 25.000	€ 25.000		2022	2024
05.07	Aanbrengen autoduikers en duikerbruggen t.b.v. bouwfase		st.	4	€ 36.480,00	€ *145.920*	€ 145.920	€ 145.920		2022	2024
05.08	Aanbrengen oeverbeschoeiingen langs kavels (2m)		m	762	€ 284,00	€ *216.408*	€ 216.408	€ 216.408		2022	2024
	subtotaal						**€ 2.898.010**		**€ 2.898.010**		

06 woonrijp maken

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
06.01	Bestrating rijbaan, gebakken klinker dikformaat incl. kantopsluitir	m2	3.955	€ 110,42	€ *436.745*	€ 436.745		€ 436.745	2023	2026
06.02	Bestrating parkeren verhard	m2	1.248	€ 55,35	€ *69.108*	€ 69.108		€ 69.108	2023	2026
06.03	Bestrating parkeren halfverhard	m2	1.864	€ 66,04	€ *123.125*	€ 123.125		€ 123.125	2023	2026
06.04	Bestrating trottoir en langsparkeren	m2	2.425	€ 66,03	€ *160.101*	€ 160.101		€ 160.101	2023	2026
06.05	Verharding wandelpad	m2	158	€ 48,41	€ *7.655*	€ 7.655		€ 7.655	2023	2026
06.06	Aansluiting op bestaande infra	st.	2	€ 15.000,00	€ *30.000*	€ 30.000		€ 30.000	2023	2026
06.07	Woonrijp maken autoduikers	st.	2	€ 2.500,00	€ *5.000*	€ 5.000		€ 5.000	2023	2026
06.08	Woonrijp maken duikerbruggen	st.	2	€ 35.000,00	€ *70.000*	€ 70.000		€ 70.000	2023	2026
06.09	Realisatie autokijkers privé	st.	4	€ 14.592,00	€ *58.368*	€ 58.368		€ 58.368	2023	2026
06.10	Realisatie fietsbruggen groot	st.	2	€ 25.000,00	€ *50.000*	€ 50.000		€ 50.000	2023	2026
06.11	Realisatie fietsbruggen klein	st.	2	€ 10.000,00	€ *20.000*	€ 20.000		€ 20.000	2023	2026
06.12	Inrichting groen	m2	14.453	€ 21,48	€ *310.500*	€ 310.500		€ 310.500	2023	2026
06.13	Stelpost realisatie speelplekken 0 tot 6 jaar	st.	2	€ 10.000,00	€ *20.000*	€ 20.000		€ 20.000	2023	2026
06.14	Stelpost realisatie speelplekken 6 tot 12 jaar	st.	2	€ 15.000,00	€ *30.000*	€ 30.000		€ 30.000	2023	2026
06.15	Stelpost realisatie speelplekken 12+ jaar	st.	1	€ 20.000,00	€ *20.000*	€ 20.000		€ 20.000	2023	2026
06.16	Stelpost inrichting hondenuitlaatplaats	st.	1	€ 10.000,00	€ *10.000*	€ 10.000		€ 10.000	2023	2026
	subtotaal					**€ 1.420.602**		**€ 1.420.602**		

07 plankosten

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh		prijs/eh		*voorcalc*		totaal	gerealiseerd		nog	begin	eind
07.01	Plankostenscan 2021	2,20%		1,00	€	1.014.482	€	*1.014.482*	€	1.014.482		€	1.014.482	2022	2022
	subtotaal								**€**	**1.014.482**		**€**	**1.014.482**		

08 bijdragen

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh		prijs/eh		*voorcalc*		totaal	gerealiseerd		nog	begin	eind
	subtotaal														

09 bovenwijks (incl. index)

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh		prijs/eh		*voorcalc*		totaal	gerealiseerd		nog	begin	eind
09.01	bijdrage N201 incl. V&T		m2	34.071		3,68	€	*125.504*	€	125.504		€	125.504	2023	2025
09.04	Aanpassing rioolstelsel buiten plangebied: nieuw persriool (incl. '		m2	34.071		9,30	€	*316.971*	€	316.971		€	316.971	2023	2024
	subtotaal								**€**	**442.474**		**€**	**442.474**		

10 bovenwijks (excl. index)

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh		prijs/eh		*voorcalc*		totaal	gerealiseerd		nog	begin	eind
10.05	Raming Kruising JC Van Hattumweg Bovenkerkerweg		post	100%	€	320.011	€	*320.011*	€	320.011		€	320.011	2023	2024
10.06	Bijdragen nota bovenwijkse voorzieningen Amstelveen		m2 bvo	22.556		8,25	€	*186.087*	€	186.087		€	186.087	2023	2025
	totaal	**subtotaal**							**€**	**506.098**		**€**	**506.098**		

11 overig 2

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh		prijs/eh		*voorcalc*		totaal	gerealiseerd		nog	begin	eind
11.01	planschade		st.	1	€	661.800,00	€	*661.800*	€	661.800		€	661.800	2023	2026
11.02	beheer openbaar gebied ivm gefaseerde bouw		m2	9.651	€	4,45	€	*42.934*	€	42.934		€	42.934	2023	2025
	subtotaal								**€**	**704.734**		**€**	**704.734**		

TOTAAL UITGAVEN	**€**	**34.434.037**	**€**	**27.094.962**	**€**	**7.339.075**	

INKOMSTEN **INKOMSTEN**

12 **woningen sociaal**

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
	subtotaal			**-**							

13 **woningen marktsector**

	aantal won	Omschrijving	grondwaarde/won	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
13.399	**22**	**VORM**										
13.400 1		VS rij klein 4,8 huur		m2	-	€ -					2023	2025
13.401 2	30	VS rij klein	€ 242.621	m2	3.841	€ 1.895	€ *7.278.620*	€ 7.278.620		€ 7.278.620	2023	2025
13.405 6	48	Middeldure koop appartement	€ 114.311	m2	2.833	€ 1.937	€ *5.486.916*	€ 5.486.916		€ 5.486.916	2023	2025
13.406 7	28	VS appartement	€ 178.668	m2	1.821	€ 2.748	€ *5.002.701*	€ 5.002.701		€ 5.002.701	2023	2025
13.407 8	14	VS 2^1 kap middel	€ 281.004	m2	3.249	€ 1.211	€ *3.934.057*	€ 3.934.057		€ 3.934.057	2023	2025
13.408 9	12	VS 2^1 kap groot	€ 340.970	m2	3.457	€ 1.184	€ *4.091.641*	€ 4.091.641		€ 4.091.641	2023	2025
13.410 11	11	VS vrijstaand groot	€ 406.547	m2	4.951	€ 903	€ *4.472.013*	€ 4.472.013		€ 4.472.013	2023	2025
13.411 12	13	Eilandwoningen	€ 517.124	m2	7.438	€ 904	€ *6.722.614*	€ 6.722.614		€ 6.722.614	2023	2025
13.412 13	16	Geschakeld	€ 333.726	m2	6.482	€ 824	€ *5.339.610*	€ 5.339.610		€ 5.339.610	2023	2025
	172		**subtotaal**		**34.072**			**€ 42.328.172**		**€ 42.328.172**		
					1,000							

18 **niet-commerciële voorzieningen**

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
	subtotaal										

	TOTAAL INKOMSTEN						**€ 42.328.172**		**€ 42.328.172**		

CW kosten **€ 34.390.679,21**
CW opbrengsten **€ 41.887.665,93**

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	CW van uitgifteprijs per basiseenheid	Gewichtsfactor	Totaal basiseenheden	Gewogen eenheden
VS rij klein	m2	€ 1.895	2,30	3.841	8.836
Middeldure koop appartement	m2	€ 1.937	2,35	2.833	6.661
VS appartement	m2	€ 2.748	3,34	1.821	6.073
VS 2^1 kap middel	m2	€ 1.211	1,47	3.249	4.776
VS 2^1 kap groot	m2	€ 1.184	1,44	3.457	4.967
VS vrijstaand groot	m2	€ 903	1,10	4.951	5.429
Eilandwoningen	m2	€ 904	1,10	7.438	8.161
Geschakeld	m2	€ 824	1,00	6.482	6.482
Totaal				**34.072**	**51.383**

Te verhalen bedrag (CW) **€ 34.390.679,21**
Bijdrage per gewogen eenheid **€ 669,30**

BASISEENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR

UITGIFTE CATEGORIE	Gemeente	Eigenaar 1	TOTAAL
VS rij klein	14	3.827	**3.841**
Middeldure koop appartement	-	2.833	**2.833**
VS appartement	44	1.777	**1.821**
VS 2^1 kap middel	-	3.249	**3.249**
VS 2^1 kap groot	166	3.291	**3.457**
VS vrijstaand groot	58	4.893	**4.951**
Eilandwoningen	-	7.438	**7.438**
Geschakeld	-	6.482	**6.482**
Totaal	**282**	**33.790**	**34.072**

GEWOGEN EENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR

UITGIFTECATEGORIE	Gemeente	Eigenaar 1	TOTAAL
VS rij klein	32	8.803	**8.836**
Middeldure koop appartement	-	6.661	**6.661**
VS appartement	146	5.927	**6.073**
VS 2^1 kap middel	-	4.776	**4.776**
VS 2^1 kap groot	238	4.729	**4.967**
VS vrijstaand groot	64	5.365	**5.429**
Eilandwoningen	-	8.161	**8.161**
Geschakeld	-	6.482	**6.482**
Totaal	**481**	**50.902**	**51.383**

BIJDRAGE PER EIGENAAR

UITGIFTECATEGORIE	Gemeente	Eigenaar 1	TOTAAL
VS rij klein	€ 21.654	€ 5.892.059	**€ 5.913.714**
Middeldure koop appartement	€ 0	€ 4.457.995	**€ 4.457.995**
VS appartement	€ 97.990	€ 3.966.591	**€ 4.064.581**
VS 2^1 kap middel	€ 0	€ 3.196.332	**€ 3.196.332**
VS 2^1 kap groot	€ 159.549	€ 3.164.817	**€ 3.324.365**
VS vrijstaand groot	€ 42.884	€ 3.590.525	**€ 3.633.409**
Eilandwoningen	€ 0	€ 5.461.971	**€ 5.461.971**
Geschakeld	€ 0	€ 4.338.312	**€ 4.338.312**
Totaal Bruto bijdrage	**€ 322.077**	**€ 34.068.603**	**€ 34.390.679**
Inbrengwaarde	***€ 329.320***	***€ 26.765.642***	***€ 27.094.962***
Totaal Netto bijdrage	**-€ 7.243**	**€ 7.302.961**	**€ 7.295.717**

BIJLAGE 9

Leidraad Inrichting Openbare Ruimte
Gemeente 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

december 2017 nummer 1.0

Inhoudsopgave

1 Inleiding 6
1.1 Achtergrond 6
1.2 Doel LIOR 6
1.3 Actualiseren 7
1.4 Wettelijke eisen in de LIOR 7
1.5 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 Vergunningen 11
3.4.1 Algemeen 11
3.4.2 Vergunningen (meldingen/besluiten/toetsingen) die door de gemeente worden afgegeven of bij de gemeente moeten worden ingediend 11
3.4.3 Vergunningen (of meldingen) die door de Provincie Noord-Holland worden afgegeven of bij de provincie moeten worden ingediend 12
3.4.4 Vergunningen (of meldingen) die door het Waterschap worden afgegeven of bij het Waterschap moeten worden ingediend 12
3.5 Inhoudelijke - en technische voorbereiding 12
3.5.1 Fasering (voorbereiding) 12
3.5.2 Oppervlakteverdeling openbare ruimte 14
3.5.3 Matenplan 14
3.5.4 Maatvoering 14
3.5.5 Peilen 14
3.6 Verkeersmaatregelen 15
3.7 Nood- en hulpdiensten 15
3.8 Politie Keurmerk Veilig Wonen 15
3.9 Nutsvoorzieningen 15
3.10 Brandkranen, bluswater 16
Procedure vergunningaanvraag waterleidingen en blusvoorzieningen 16

3.11 Bodem en ondergrond 16
3.11.1 Algemeen 16
3.11.2 Grondstromenplan 17
3.11.3 Grondbank 17
3.11.4 Eisen en richtlijnen 18
3.11.5 Hergebruik (secundaire) bouwstoffen en grond 18
3.11.6 Bodemvreemd materiaal en andere vrijkomende verontreinigingen 19
3.11.7 Bouw- en woonrijp maken 19
3.11.8 Arbeidsomstandighedenwet 19
3.12 Bouw- en slooplawaai 20
3.13 Trillingshinder 20
3.14 Waterhuishouding 20
3.14.1 Algemeen 20
3.14.2 Watertoets 20
3.14.3 Waterkwantiteit en waterkwaliteit 21
Waterkwantiteit 21
Waterkwaliteit 21
3.14.4 Beheer en onderhoud watergangen 21
3.14.5 Voorwaarden dempen/graven watergangen, sloten en greppels 22
3.15 Overdracht en nazorg 22
3.15.1 Algemeen 22
3.15.2 WION 22
3.15.3 Ontwikkeling in bestaande openbare ruimte 23
3.15.4 Vooropname 23
3.15.5 (Deel)oplevering 23
3.15.5.1 Verharding en riolering 24
3.15.5.2 Groenvoorzieningen 24
3.15.5.3 Openbare verlichting 24
3.15.5.4 Bruggen en waterpartijen 25
3.15.6 Overdracht 25
3.15.7 Revisie 25
3.15.7.1 Algemeen 25
3.15.7.2 Verharding 26
3.15.7.3 Wegbebakening 26

3.15.7.4 Groenvoorzieningen 26
3.15.7.5 Openbare verlichting 27
3.15.7.6 Riolering 27
3.15.7.7 Gemalen 27
3.15.7.8 Fonteinen 28
3.15.7.9 Speeltoestellen 28
3.15.7.10 Straatmeubilair en ondergrondse afvalcontainers 28
3.15.7.11 Civiele kunstwerken 28
3.15.7.12 Bodem 29
3.15.7.13 Water 29
3.15.8 Kwaliteit c.q. keuringsplan 29
3.15.9 Garantie/afkoop onderhoud elementenverharding eerste 5 jaar 29
4 Technische eisen en richtlijnen 30
4.1 Algemeen 30
4.1.1 Levensduureisen 30
4.1.2 Van toepassing zijnde richtlijnen 30
4.2 Riolering en drainage 31
4.2.1 Riolering 31
4.2.2 Drainage 36
4.3 Verkeersontwerp 37
4.3.1 Verkeersregelinstallatie 40
4.4 Verhardingen 41
4.4.1 Fundering 41
4.4.2 Zettingseisen van wegen en parkeervoorzieningen 41
4.4.3 Standaard funderingsopbouw 42
4.4.4 Cunetdrainage 43
4.4.5 Materialisatie 44
4.4.5.1 Gebiedsontsluitingswegen en wijkontsluitingswegen 44
4.4.5.2 Erftoegangswegen 46
4.4.5.3 Centrumgebieden 47
4.5 Oeverbescherming, oevers en waterhuishoudkundige voorzieningen 48
4.5.1 Oeverbescherming 48
4.5.2 Natuurlijke oever 49
4.5.3 Diverse waterhuishoudkundige voorwaarden en voorzieningen 50

4.6 Civiele kunstwerken 51
4.7 Openbare verlichting 52
4.8 Bovengrondse voorzieningen 55
4.8.1 Straatmeubilair 55
4.8.2 Straatnaamborden, verkeersborden en huisnummering 55
4.8.3 Speelvoorzieningen 56
4.8.4 Afvalinzameling 57
4.8.5 Hondenuitlaat- en losloopplaatsen 58
4.9 Groenvoorzieningen 59
4.9.1 Technische bepalingen 59
4.9.2 Uitvoering 60
4.9.3 Materiaal 63
4.9.4 Nazorg / overdracht / onderhoud 64
5 Bijlage A: Te toetsen producten 65
6 Bijlage B: Standaard profiel kabels en leidingen 67

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.
Vanuit de Organisatie AA zijn met name de afdelingen 'Wijkbeheer' en 'Realisatie en Beheer' verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

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. Deze worden deels vastgelegd in deze 'Leidraad Inrichting Openbare Ruimte AA (LIOR)' maar ook in de 'Werkwijzer Projecten AA' en de 'Werkwijzer Administratieve Organisatie AA'.

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 voor ambtelijke opdrachtgevers, marktpartijen en andere initiatiefnemers. Daarnaast worden de processen beschreven die van belang zijn bij het tot stand komen van een nieuwe of gewijzigde openbare ruimte.

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 betrokken gemeentelijke afdelingen en de initiatiefnemer de gewenste kwaliteit en kwantiteit heeft maar ook dat de inrichting en voorzieningen voor de langere termijn goed beheerbaar (technisch en financieel) zijn. De gemeente streeft er vanuit dit beheersmatig oogpunt naar de diversiteit in materialisatie te minimaliseren.

De LIOR is als richtlijn bedoeld voor zowel intern gebruik (binnen de organisatie AA) als gebruik door externen.

1.3 Actualiseren

Deze 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.

Ook in algemene zin is deze LIOR een levend document. Aanpassingen in de (landelijke) regelgeving, wijzigingen in het beleid maar ook aanpassingen in de gemeentelijke organisatie, werkprocessen of techniek maken het noodzakelijk deze LIOR periodiek te actualiseren en waar nodig op onderdelen aan te passen. Gemeentelijke projectleiders/-managers maar ook ontwikkelende partijen dienen derhalve, ter voorkoming van misverstanden, te allen tijde duidelijk aan te geven welke versie van de LIOR gehanteerd wordt. Uitgangspunt hierbij is uiteraard de meest recente/actuele versie van de LIOR. Slechts in uitzonderlijke gevallen kan van dit uitgangspunt, gemotiveerd, worden afgeweken.

1.4 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/opdrachtnemer.

Daar waar in deze LIOR aanbevelingen worden gedaan omtrent de inrichting van de openbare ruimte geldt dat deze aanbevelingen dienen te worden opgevolgd tenzij een andere, meer innovatieve, oplossing een beter resultaat op kan leveren. Hierover moet altijd overleg met de gemeente plaatsvinden.

1.5 Afwijken van de LIOR

Om van de aanbevelingen in de LIOR af te wijken dient vooraf goedkeuring van de gemeentelijk projectmanager 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 gemeentelijk projectmanager worden de tekeningen/documenten door beide partijen geparafeerd.

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

Bodem

- Regionale Nota Bodembeheer 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 het advies team van de afdeling Wijkbeheer van 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 het adviesteam van de afdeling Wijkbeheer van 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. Indien de documenten worden 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 gemeentelijke Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeenten Amstelveen en Aalsmeer 2014 versie AA, of - indien een meer recente nota is vastgesteld - conform deze recentere nota.

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 willen leggen, moet de initiatiefnemer in samenspraak met de gemeente een (project)directie aanstellen. Deze directie 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. Dit is 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 (project)directie periodiek (minimaal eenmaal per 4 weken) bouwvergaderingen tussen (project)directie 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 een plan 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 aan de gemeente 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 beschikking gesteld.

De (project)directie 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 Vergunningen

3.4.1 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.

3.4.2 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 via een vooroverleg met een ambtenaar van het team Omgevingsvergunningen van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling. Dit kan voor beide gemeenten via het digitaal loket (link) op de website van de gemeente.

3.4.3 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.

3.4.4 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).

3.5 Inhoudelijke - en technische voorbereiding

3.5.1 Fasering (voorbereiding)

Bij de voorbereiding van het realiseren van de openbare ruimte kunnen de volgende fases onderscheiden worden:

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 Beheer

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	•	•	•	•

3.5.2 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 3.14. Voor de parkeernormen wordt verwezen naar paragraaf 3.1.

3.5.3 Matenplan

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

Het matenplan van het totale plan moet gebaseerd zijn op een na verkende en gecontroleerde ondergrond van de G.B.K.N.

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

3.5.4 Maatvoering

De hoogtematen moeten aangegeven worden in meters t.o.v. N.A.P. tenzij anders aangegeven. De lengte- en breedtemaatvoering moeten worden aangegeven in meters.

3.5.5 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 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 t.o.v. N.A.P. in de directe omgeving van het plan aangeven.

3.6 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 politie te worden aangegeven en vastgesteld. De leveranciers dienen vooraf op de hoogte te worden gebracht van 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.

3.7 Nood- en hulpdiensten

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

3.8 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 inrichtingsplan dient te worden voorgelegd aan een certificeringinstelling zoals er zijn:

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

3.9 Nutsvoorzieningen

De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor het verleggen en aanleggen van bestaande en nieuwe kabels en leidingen. De ontwikkelende partij coördineert samen met de 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.

3.10 Brandkranen, bluswater

Binnen de gemeente 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 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 aanvrager / de ontwikkelende partij.

In het plan 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 gemeentelijk projectleider/-manager 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 gemeentelijke projectleider dan wel de gemeentelijk projectmanager. Hij onderhoudt ook de communicatie met de ontwikkelende partij. Hierna gaat deze naar de Brandweer. De Brandweer overlegt met de betreffende projectleider/-manager. Na een officieel akkoord van de Brandweer gaat de aanvraag terug naar de gemeente voor verdere afhandeling.

3.11 Bodem en ondergrond

3.11.1 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 weer 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 onderdeel van de historische informatie.

In het ontwerp moeten bodemfunctie en bodemkwaliteit op elkaar zijn afgestemd. Voor de openbare ruimte wordt aanbevolen aansluiting te zoeken met 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: 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.

3.11.2 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 ok weer een stap dichterbij. Verder wordt duidelijk of en waar, van buiten het plangebied afkomstige, grond nodig is. Uitgangspunt is: een gesloten grondbalans.

3.11.3 Grondbank

De grondbank Amstelveen en Aalsmeer accepteert en coördineert de grondstromen. Grondstromenplannen worden daarom ook altijd met hen gedeeld. Acceptatie 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 ze over een gunstige raamcontract, verstrekt ze de afvalstroomnummers almede de transportgeleidebiljetten.

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

- 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 en coördinatie en registratie levert de grondbank naast grond ook diverse andere producten voor alle werken waar de LIOR betrekking op heeft. Alle producten voldoen aan de geldende wet en regelgeving en worden gekwalificeerd of gecertificeerd geleverd.

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

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.

3.11.4 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.

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

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

3.11.5 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 ontwikkelende partij. De gemeente beschikt over een depot waar in overleg, grond tijdelijk opgeslagen kan worden. Hieraan zijn voor de ontwikkelende partij 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.

3.11.6 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 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.

3.11.7 Bouw- en woonrijp maken

Bij het bouw- en woonrijp maken de volgende eisen in acht nemen:

- Voordat op het terrein met bouwrijp maken wordt begonnen, de bodemsaneringswerken uitvoeren, zoals staan vermeld in het door de omgevingsdienst goedgekeurde saneringsplan;
- Ter plaatse van uit te voeren ophogingswerken alle aanwezige gewas, beplanting, obstakels, puin, afval en andere verontreinigingen opruimen en afvoeren, 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 op zodanige wijze uitvoeren 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 gebruik maken 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.

3.11.8 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. Deze is weer afhankelijk van de toxiciteitsklasse (T1 –T4). Hierbij is een project specifiek beschrijving essentieel.

3.12 Bouw- en slooplawaai

Het vigerende bouwbesluit is hiervoor van toepassing.

3.13 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 worden middels een vooropname door een onafhankelijke derde op schrift en zo nodig met beelden vastgelegd.

3.14 Waterhuishouding

3.14.1 Algemeen

Het oppervlaktewater wordt beheerd door waterbeheerders. De gemeente Amstelveen ligt in het beheergebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) met Waternet als uitvoeringsdienst en het Hoogheemraadschap van Rijnland. 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 dient bij het inrichten van watergangen te worden voldaan aan de eisen van het waterschap.

De zorg voor de inzameling en de afvoer van afvalwater, overtollig hemelwater en overtollig grondwater is een taak van de gemeente. Dit geldt alleen voor openbaar gebied.

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.

3.14.2 Watertoets

De waterbeheerder 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.

De waterbeheerder 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

3.14.3 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. Het ambitieniveau voor het stedelijk gebied is hierin vastgesteld en 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. E.e.a. 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 d.m.v. berekeningen worden aangetoond, hierbij rekening houdend met de uitgangspunten van het Waterbeleid 21 eeuw. Voor wat betreft het benodigde percentage wordt verwezen naar het beleid van AGV (www.agv.nl) en Rijnland (www.rijnland.net).

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 ontwikkelende partij in overleg met het waterschap en gemeente te worden opgelost.

Waterkwaliteit

- 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 binnen plangebied van schoon water.
- Het aanleggen van natuur vriendelijke oevers. E.e.a. afhankelijk van de benodigde ruimte, grondslag en eigendom. Het streven is 80% van de oeverlengte in het openbaar gebied. Natuur vriendelijke oevers zoveel mogelijk aan de lijzijde toepassen. Twee principe profielen “natuur vriendelijke oevers”, zie paragraaf 4.5.2 maar dienen in overleg met gemeente en waterbeheerder vastgesteld te worden.
- Aanleg van benodigde visplekken. (verdiepte plekken in het water).
- Doorstroming water garanderen.

3.14.4 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 ten minste rekening houden met:

- Bij inrichten watergangen en onderhoudspaden voldoen aan de eisen van het waterschap.
- Geen opgaand groen langs oevers (geen bladafval).
- Beheer: afvoeren oevermaaisel.

3.14.5 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.

3.15 Overdracht en nazorg

3.15.1 Algemeen

De ontwikkelende partij zal de openbare ruimte van het project na gereedkomen overdragen 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.

De onderhoudstermijn is minimaal drie en voor asfalt 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 dan binnen vier weken de revisie controleren. Eventuele aanpassingen moeten door de initiatiefnemer voor het aflopen van de onderhoudstermijn verzorgd worden.

De initiatiefnemer dient dan 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 het beheer en onderhoud na de onderhoudstermijn over.

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

Deeloplevering vinden niet plaats, tenzij het een groot plangebied is met logische grenzen voor deelplannen. Dit dient vooraf met de gemeente afgestemd te worden.

Nadat alle (deel)opleveringen zijn geweest wordt het gebied overgedragen aan de gemeente. Vanaf dat moment is de gemeente volledig verantwoordelijk. Echter nadat de wegen openbaar toegankelijk zijn is de gemeente als wegbeheerder verantwoordelijk. Klachten en meldingen over de openbare ruimte, welke nog niet zijn overgedragen, moeten dan ook door de initiatiefnemer worden afgehandeld. Dit geldt ook voor gladheidsbestrijding.

3.15.2 WION

De Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION), ook wel genoemd als grondroerdersregeling, 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.

3.15.3 Ontwikkeling in bestaande openbare ruimte

Indien een ontwikkeling plaatsvindt in bestaande openbare ruimte (bijvoorbeeld er ligt een rijbaan, trottoir o.i.d.) dan moet van die openbare ruimte het bestaande areaal inzichtelijk worden gemaakt.

Hier dient een overzichtstekening (1:200) voor 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. Ook moet er een overzichtslijst in Excel worden bijgevoegd met de hoeveelheden per lijn/object.

3.15.4 Vooropname

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

- De ontwikkelende partij.
- De directie.
- De aannemer.
- De gemeente.
- Bij de vooropname van de waterpartijen, evt. voorzieningen (gemalen / stuwen) en oevers is ook een vertegenwoordiging van het Waterschap vereist.

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

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 directie proces verbaal opgemaakt. Een kopie moet verzonden worden aan alle aanwezigen.

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 maximaal 18 maanden. Dit hangt af van het moment van opleveren. Het onderhoud is in ieder geval één groeiseizoen.

3.15.5 (Deel)oplevering

Uitgangspunt hierbij is voor de gemeente dat er voor de nieuwe bewoners een logische situatie en communicatie ontstaat. Wanneer woningen worden 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 logischerwijs gemeente benaderen. De gemeente wil dan ook de klachten, zoals zij gewend is, afhandelen.

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

3.15.5.1 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 (project)directie ziet op het bouwverkeer toe en stelt bij schade t.g.v. bouwverkeer de veroorzaker aansprakelijk.

Vrij verval riolering kan worden overgedragen als duidelijk is dat er geen gebreken zijn geconstateerd dit o.a. n.a.v. video inspectie van de riolering. 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 in het bijzijn van de aannemer, de gemeente en initiatiefnemer plaats. Hierna gaat de onderhoudstermijn van de aannemer van drie maanden in, waarin de aannemer aan haar bestekverplichtingen moet voldoen en waarin gebreken voorkomende uit de eerste oplevering worden hersteld. Na de onderhoudstermijn vindt in dezelfde samenstelling een tweede oplevering plaats. Bij het akkoord van de gemeente vindt dan ook 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 dus inclusief revisie.

3.15.5.2 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 aanbrengen bomengrond. Overdracht wordt dan ook volgens bovenstaande procedure geregeld. Bij het nog ontbreken van bomen en struiken i.v.m. 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 inboet is voor rekening van de initiatiefnemer.

3.15.5.3 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 door de gemeente opgenomen en doorgegeven aan de aannemer c.q. installateur en initiatiefnemer. De gemeente zal als veiligheidsverantwoordelijke voor de infrastructuur, ook voordat

de overdracht heeft plaatsgevonden, aan de aannemer c.q. installateur opdracht geven de storingen te verhelpen. Deze kosten komen niet voor rekening van de gemeente. In principe betaalt de veroorzaker.

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

3.15.5.4 Bruggen en waterpartijen

Bruggen worden niet voor een deel 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 over opleveringen. In principe vinden deelopleveringen niet plaats.

3.15.6 Overdracht

De initiatiefnemer dient, wanneer 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 opdrachtgever/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 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 aanleggende partij verantwoordelijk voor het correct functioneren en veiligheid van de installatie.

De openbare ruimte en de infrastructurele werken worden m.u.v. de terreinen van nutsvoorzieningen aan de gemeente in onderhoud overgedragen nadat alle werkzaamheden incl. onderhoudsperiode zijn verricht. De gemeente is dan ook daarna verantwoordelijk voor het onderhoud. Bij de overdracht kan er sprake zijn van watergangen welke in beheer en onderhoud of in eigendom van het Waterschap komen. Hierop dient te worden geanticipeerd.

3.15.7 Revisie

3.15.7.1 Algemeen

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
Situatie 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.

3.15.7.2 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.

T.b.v. de fundering dienen er voldoende dwarsprofielen aanwezig te zijn.

3.15.7.3 Wegbebakening

Een revisietekening met daarop:

- De plaats en soort van de wegbebakening
- Technische gegevens
- Leveranciers en type(n)

3.15.7.4 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 deze kaart 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).

3.15.7.5 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 te bevatten. De veiligheidsaardingen dienen een uniek nummer te hebben wat 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 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.

3.15.7.6 Riolering

De revisie dient minimaal de volgende gegevens te bevatten:

- Plaatsgegevens 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.

3.15.7.7 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

3.15.7.8 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

3.15.7.9 Speeltoestellen

De revisie dient minimaal de volgende gegevens te bevatten:

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

3.15.7.10 Straatmeubilair en ondergrondse afvalcontainers

De revisie dient minimaal de volgende gegevens te bevatten:

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

3.15.7.11 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.

3.15.7.12 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.

3.15.7.13 Water

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

3.15.8 Kwaliteit c.q. keuringsplan

Tot de verplichtingen van de initiatiefnemer/aannemer 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 ter beschikking gesteld. In het gemaakte dossier staan onder meer vermeld de leveranciers van materialen, bewijzen van oorsprong, attesten en certificaten van materialen, samenstellingsanalyses en uitloogonderzoeken enz.

3.15.9 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 50 % van het areaal herbestraat kan worden. Dit in het geval van draagkrachtige ondergrond (polderland). 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 Technische eisen en richtlijnen

4.1 Algemeen

4.1.1 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 Metaal Hout en kunststof	 15 jaar 15 jaar 15 jaar
Beschoeiing	30 jaar
Kunstwerken Beton Hout Composiet	 70 jaar 25 jaar 60 jaar
Riolering: Vrij verval riolering en persleidingen Bouwkundige constructies t.b.v. riolering Elektro/mechanische installaties	 60 jaar 40 jaar 15 jaar
Speeltoestellen: Alle typen en materialen	 15 jaar

4.1.2 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.
  Onderdeel hiervan zijn o.a. de ASVV-richtlijnen en de Standaard RAW bepalingen

4.2 Riolering en drainage

4.2.1 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 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.

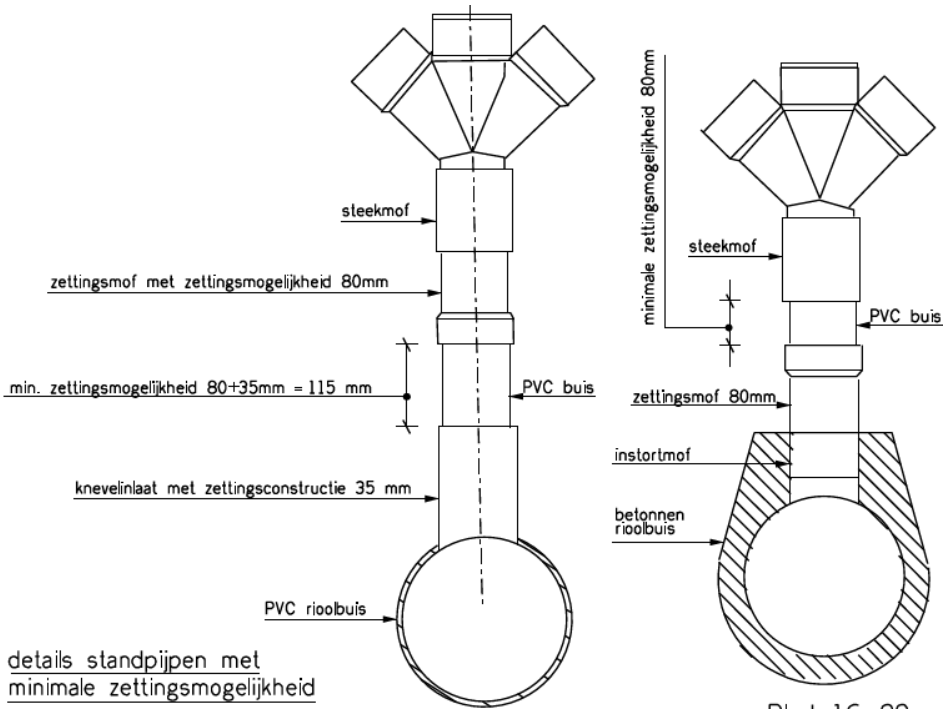
Materialisatie verzamelleidingen

- 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:



details standpijpen met minimale zettingsmogelijkheid

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 plaatse-lijk 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	

4.2.2 Drainage

Algemeen

- Er worden verschillende soorten drainage onderscheiden:
  - Drainage kruipruimte.
  - Cunetdrainage (zie paragraaf4.4.4).
  - Drainage groen/terreinen ter voorkoming van plasvorming.(zie paragraaf 4.9.3).
- 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.

4.3 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:
  ○ 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.
  ○ 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:
  - haaks / schuin parkeren: 2,50 bij 5,00 meter, parkeerwegbreedte 6,00 meter
  - 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.

4.3.1 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.

4.4 Verhardingen

4.4.1 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.

4.4.2 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:
    - Problemen na ingebruikname te kunnen voorkomen (zakkende grond in woonwijk, ‘golvende’ snelweg, verkeersonveiligheid, breuk ondergrondse leidingen e.d.).
    - De haalbaarheid van een korte bouwtijd in relatie tot steeds scherpere eisen aan restzettingen te kunnen beoordelen.
    - 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:
    - De aanbevolen terminologie bij zettingprognose gebruiken of bij de gebruikte begrippen en omschrijvingen duidelijk aan te geven welke definitie wordt gebruikt.
    - 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.

4.4.3 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:
  ○ Bouwrijp maken: min. 0,50 m zand en min. 0,25 m menggranulaat met asfaltfunderinglagen.
  ○ Woonrijp maken: vervuild menggranulaat verwijderen ± 0,05 m tot een minimum van 0,25m menggranulaat en min. 0,08m straatzand.
• Onder erftoegangswegen met elementenverharding:
  ○ Bouwrijp maken: min. 0,30 m zand, min. 0,25 m menggranulaat en min. 0,05 m straatzand.
  ○ 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:
  ○ Het zandbed aan weerszijde 0,50 m breder dan toekomstige wegbreedte.
  ○ Het steenmengselpakket aan weerszijde 0,40 m tot 0,50 m breder dan toekomstige wegbreedte.
• Funderingsbreedte onder fiets- en voetpaden:
  ○ Het zandbed aan weerszijde 0,40 m breder dan de toekomstige padbreedte.
  ○ 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.

4.4.4 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.

4.4.5 Materialisatie

4.4.5.1 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
  - *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.*
  - *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.

4.4.5.2 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.

4.4.5.3 Centrumgebieden

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

4.5 Oeverbescherming, oevers en waterhuishoudkundige voorzieningen

4.5.1 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:
    - dikte planken;
    - lengte planken;
    - h.o.h. verankering en type verankering;
    - afmeting van de gording en dimensionering bevestigingsmateriaal.

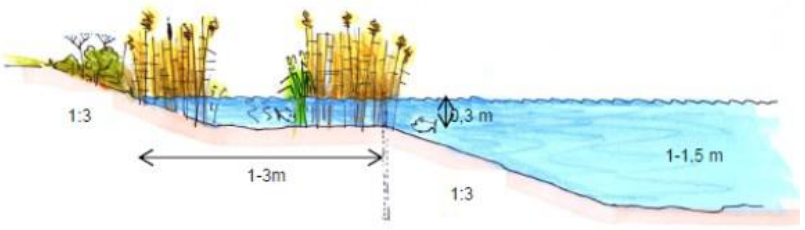
4.5.2 Natuurlijke oever

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.

4.5.3 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 het waterschap.
- De watergangen dienen bij de overdracht te voldoen aan de vergunning en legger van de watergangen van het Waterschap. 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.

4.6 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.
- 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.

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:
  - Volgens de Standaard en NEN6720 (VBC1995)
- Staal:
  - Constructie staal S235, conform de norm EN-10025.
  - Profiel staal, bouten, moeren en overig bevestigingsmateriaal, thermisch verzinkt volgens de Standaard.
  - Profiel staal behandeld met een epoxy zinkfosfaatprimer, kleur RAL7016
  - 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:
  - Bij blootstelling aan water en lucht: FSC-gecertificeerd hardhout voor de G.W.W. sector, duurzaamheidklasse I.
  - Uitsluitend onder water: vuren of grenen.
  - Uitsluitend boven water, Europees hardhout zoals Robinia of Eiken.
  - Dekdelen: Angelin Vermilho of gelijkwaardig.
  - Damwanden FSC-gecertificeerd hardhout duurzaamheidklasse 1.

4.7 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:
    - woonstraten: 3000 K
    - 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:
  ○ Grondkabel: EO-YmeKaszh, voorzien van KEMA keur en groene OV merkstrepen.
  ○ Kabel tussen aansluitkastje en armatuur: QWPK 3x1,5 mm2
  ○ 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.

4.8 Bovengrondse voorzieningen

4.8.1 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.

4.8.2 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.

4.8.3 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.

4.8.4 Afvalinzameling

De wijze van afvalinzameling en de daarbij behorende voorzieningen in de openbare ruimte volgen uit hetgeen is vastgelegd in de Afvalstoffen verordening gemeente Amstelveen 2015 en de Afvalstoffenverordening gemeente Aalsmeer 2013. In aanvulling hierop / ter verduidelijking hiervan dient rekening te worden gehouden met onderstaande richtlijnen.

Afvalinzameling met minicontainers

- De inzameling van restafval, gft-afval en papier vindt bij laagbouwwoningen plaats met minicontainers, die door de gemeente worden verstrekt. Bij nieuwbouw wordt restafval ingezameld met ondergrondse containers (zie ook laatste alinea in deze paragraaf).
- 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 of www.aalsmeer.nl voor deze besluiten.

Afvalinzameling met verzamelcontainers

- De inzameling van restafval, papier en gft-afval 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 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.amstelveen.nl of www.aalsmeer.nl voor deze besluiten.

Inzameling kunststoffen Amstelveen

- De afvalfractie PMD (plastic metalen en drankenkartons) wordt met door de gemeente verstrekte zakken ingezameld op verzamelpunten nabij de aanbiedplaatsen van de minicontainers. Hiertoe worden aan lichtmasten ophangpunten gemonteerd waardoor voorkomen wordt dat de zakken wegwaaien.
  In de toekomst gaat de inzameling van PMD wijzigen; deels via ondergrondse containers en deels via minicontainers (i.v.m. vervallen minicontainers restafval).

Inzameling glas

- De afvalfractie glas wordt ingezameld middels ondergrondse wijkcontainers.
- Aandachtspunten hierbij zijn:
  - 1 container op de 650 inwoners;
  - goede bereikbaarheid voor inwoners;
  - goede bereikbaarheid voor de inzamelwagen;
  - bij voorkeur aan ontsluitingswegen uit/naar de wijk, denk aan P gelegenheid voor lossen.

Inzameling papier Amstelveen

• De afvalfracties papier wordt behalve met minicontainers en met ondergrondse containers bij appartementen/hoogbouw ook ingezameld met ondergrondse containers op wijkniveau.
• Aandachtspunten hierbij zijn:
  ○ 1 container op de 650 inwoners;
  ○ goede bereikbaarheid voor inwoners;
  ○ goede bereikbaarheid voor de inzamelwagen;
  ○ bij voorkeur aan ontsluitingswegen uit/naar de wijk, denk aan P gelegenheid voor lossen.

Inzameling textiel

• De afvalfractie textiel wordt ingezameld middels ondergrondse en bovengrondse wijkcontainers.
• Aandachtspunten hierbij zijn:
  ○ 1 container op de 4.000 inwoners;
  ○ goede bereikbaarheid voor inwoners;
  ○ goede bereikbaarheid voor de inzamelwagen;
  ○ bij voorkeur aan ontsluitingswegen uit/naar de wijk, denk aan P gelegenheid voor lossen.

Ontwikkeling nieuwbouw Amstelveen
• Bij het ontwikkelen van nieuwbouw, zowel laagbouw als gestapelde bouw, wordt restafval ingezameld middels ondergrondse containers. 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.

4.8.5 Hondenuitlaat- en losloopplaatsen

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

4.9 Groenvoorzieningen

4.9.1 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 afdeling Wijkbeheer.
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.

4.9.2 Uitvoering

Aanleg beplanting / uitvoering (cultuurtechnisch) grondwerk
• Aanplant, inzaaien, en het plant- en zaaiklaarmaken worden bij voorkeur door de gemeente afdeling Wijkbeheer zelf uitgevoerd. • Het groenbestek en het bestek met het cultuurtechnisch grondwerk moet worden goedgekeurd door de groenspecialist van het ingenieursbureau en door de afdeling Wijkbeheer. • 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 wijkteamleider van afdeling Wijkbeheer. • Maatregelen ter bescherming van het groen in overleg met en ter goedkeuring van afdeling Wijkbeheer.

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 afdeling Wijkbeheer.
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:
  ○ Boven de hoogste grondwaterstand aanbrengen tot maximaal 1,00 m minus maaiveld.
  ○ Bomenzand met de ondergrond over een dikte van 0,20 m mengen.
  ○ Verdichten per laag van ca. 0,30 m met maximaal 1,5 MPa (mechanische stamper; geen trilplaat).
  ○ Straatlaag van maximaal 0,10 m zoet zand.
  ○ Toepassing beluchtingssysteem is noodzakelijk.
  ○ Bomenzand niet verwerken tijdens en na zware regenval.
  ○ Omliggende verharding mag niet afwateren op de boomlocaties.
• Het beluchtingssysteem bestaat uit:
  ○ Beluchtingsdrain ø80 mm omhuld met PP450
  ○ 2 vertikale beluchtingskanalen ø160 mm afgedekt met vetilatieafdekkap met 5 gaten en beluchtingstegel 300x300x70 mm met 4 gaten.

4.9.3 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 door de afdeling Wijkbeheer gekeurd vóór aanplant.

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 afdeling Wijkbeheer van de gemeente.
- De te verwerken gerijpte bovengrond dient vrij te zijn van puin en andere ongerechtigheden. Voor verwerking dient de betreffende wijkteamleider van de afdeling Wijkbeheer 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 decafdelin Wijkbeheer 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 afdeling Wijkbeheer.
- Beluchtingsmaterialen worden betrokken bij het Magazijn van de gemeente, of is van ten minste een gelijkwaardige kwaliteit. Dit ter goedkeuring door de afdeling Wijkbeheer.

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.

4.9.4 Nazorg / overdracht / onderhoud

Algemeen

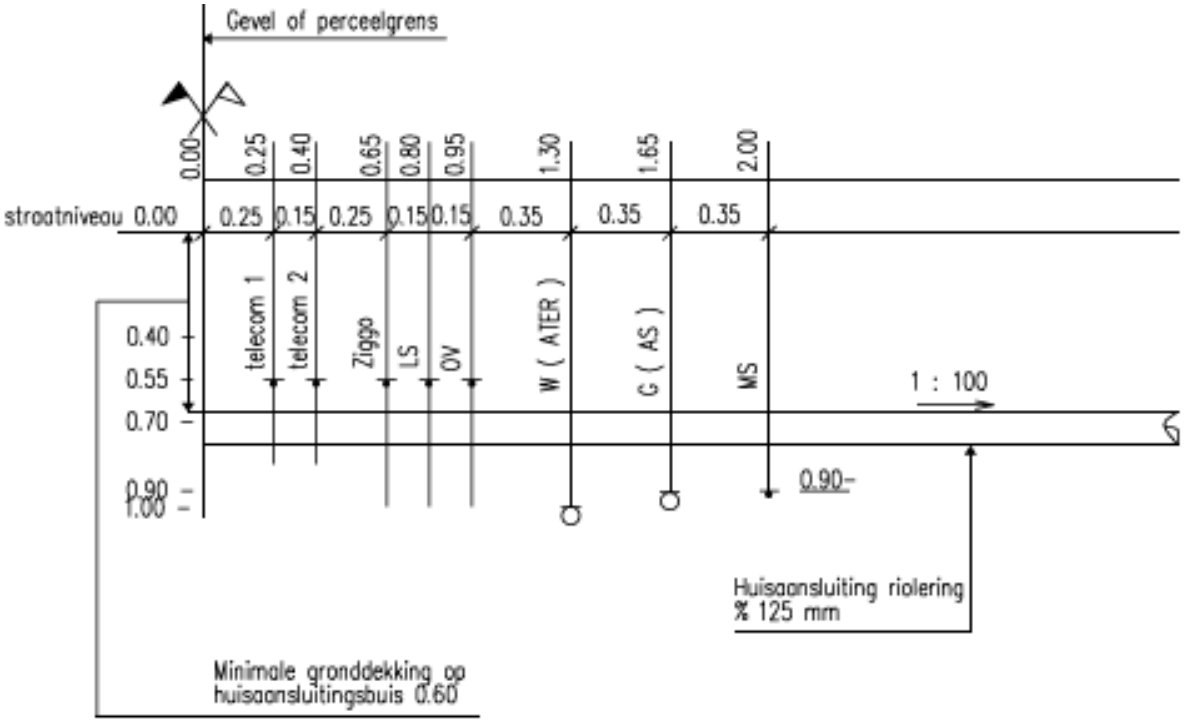
- De exploitant heeft in principe 1 jaar nazorg op het groen. De inboet is voor rekening van de initiatiefnemer.
- Voor bomen geldt een nazorgperiode van 3 jaar.
- Indien besloten wordt de aanleg van de groenvoorzieningen uit te laten voeren door de afdeling Wijkbeheer dienen de terreinen direct na het gereedkomen van de voorbereidende werkzaamheden te worden overgedragen aan de gemeente, afdeling Wijkbeheer. 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.

5 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 projectinitiatiefnemer 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

6 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

BIJLAGE 10

Amstelveen de Scheg Oost **Beeldkwaliteitplan**

de toekomst

12 oktober 2021

Inhoud

1. Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Doel en functie beeldkwaliteit 4
1.3 Principes beeldkwaliteitplan 5
1.4 Kwaliteitsbewaking en Welstand 5

2. Beeldkwaliteitsvisie 6
2.1 Sfeeromschrijving 6
2.2 Relatie met onderliggend landschap 7
2.3 Eenheidsdragers 8
2.4 Gelijkheid en variatie 8
2.5 Stedenbouwkundig Plan de Scheg Oost 9

3. Openbare ruimte 19
3.1 Concept 19
3.2 Verkeer en Parkeren 20
3.3 Verharding 22
3.4 Groen 24
3.5 Water 28
3.6 Kunstwerken en Duikers 29
3.7 Speelplekken 30
3.8 Hondenuitlaatplaatsen 32

4. Bebouwing 36
4.1 Sfeer van het toekomstig woongebied 36
4.2 Eenheden van beeldregie 37
4.3 Overstijgende beeldregie 40
4.4 Oriëntatie van de woningen 41
4.5 Grondgebonden woningen 42
4.6 Rond de hof 44
4.7 Appartementen 46
4.8 Erfscheidingen – overgang openbaar-privé 48
4.9 Tuinen aan het Water 51
4.10 Duurzaam bouwen 52

1. Inleiding

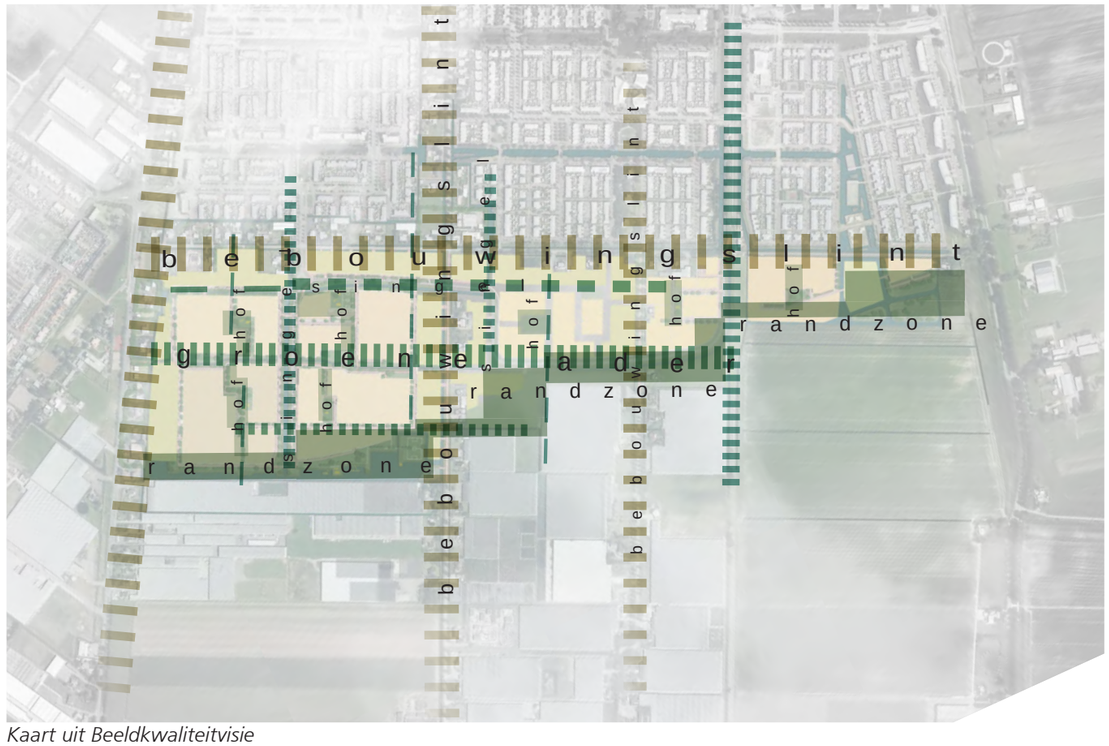
1.1 Aanleiding

Woningbouwontwikkeling De Scheg is de laatste meest zuidelijke uitleglocatie van Amstelveen. Om te zorgen dat er een kwalitatief aantrekkelijk woonmilieu ontstaat waar het prettig wonen en verblijven is, is het wenselijk deze kwaliteit te waarborgen. In februari 2020 is het Ruimtelijk Raamwerk voor Amstelveen De Scheg vastgesteld. Het Ruimtelijk Raamwerk legt de hoofdstructuren van De Scheg vast, en zorgt voor een goede aansluiting op de verschillende deelgebieden en de omgeving. Het Ruimtelijk Raamwerk is een update van het Ruimtelijk Kader (2015), wat nodig was na de plan(grens)vergroting en voortschrijdend inzicht. Voorts is voor De Scheg een beeldkwaliteitsvisie(BKV) opgesteld. Deze vormt de rode draad tussen de verschillende deelgebieden, waardoor de eenheid en samenhang geborgd wordt. De visie heeft ten doel om op hoofdlijnen de kwaliteitskenmerken en -doelstellingen wat betreft de hoofdstructuren; bebouwing, groen, water en wegen te formuleren. Daarnaast zal per deelgebied afzonderlijk een bestemmingsplan worden opgesteld vergezeld van een beeldkwaliteitsplan (BKP). Dit beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor Welstand, en daarin zijn de thema's uit de beeldkwaliteitsvisie concreter uitgewerkt. Een BKP is gedetailleerder en sturender van aard. In het beeldkwaliteitsplan worden concrete regels opgesteld.

1.2 Doel en functie beeldkwaliteit

Dit beeldkwaliteitplan (BKP) stelt randvoorwaarden aan de architectonische en de stedenbouwkundige uitwerking van het stedenbouwkundig plan de Scheg deelgebied Oost. Er wordt in weergegeven aan welke (visuele) kwaliteitseisen de openbare ruimte en bebouwing minimaal zal moeten voldoen. Zo vormt het tezamen met het Ruimtelijk Kader, het Ruimtelijk Raamwerk en de beeldkwaliteitsvisie het kader voor de kwalitatieve toetsing en de welstand.

Naast een richtlijn is het ook een handreiking voor iedereen die invulling geeft aan het stedenbouwkundig plan van de Scheg deelgebied Oost. De ontwikkelaar, de architect, de toekomstige bewoners en de diensten binnen de gemeente hebben er houvast aan. De ontwikkelaar en architect kunnen er de kwaliteitseisen voor de bebouwing aan ontlenen, de aanstaande bewoners krijgen een beeld van hun toekomstige woonomgeving en de gemeente kan het beeldkwaliteitplan als taakstellend kader hanteren voor alle betrokkenen bij het ontwerp en de realisatie van de Scheg deelgebied Oost. Het beeldkwaliteitplan is weliswaar sturend voor de vormgeving van de gebouwen, maar mag geen knellend keurslijf zijn. Er kunnen zich gaandeweg allerlei, nu niet te voorziene, ontwikkelingen voordoen die een flexibele aanpak vereisen.



Kaart uit Beeldkwaliteitvisie

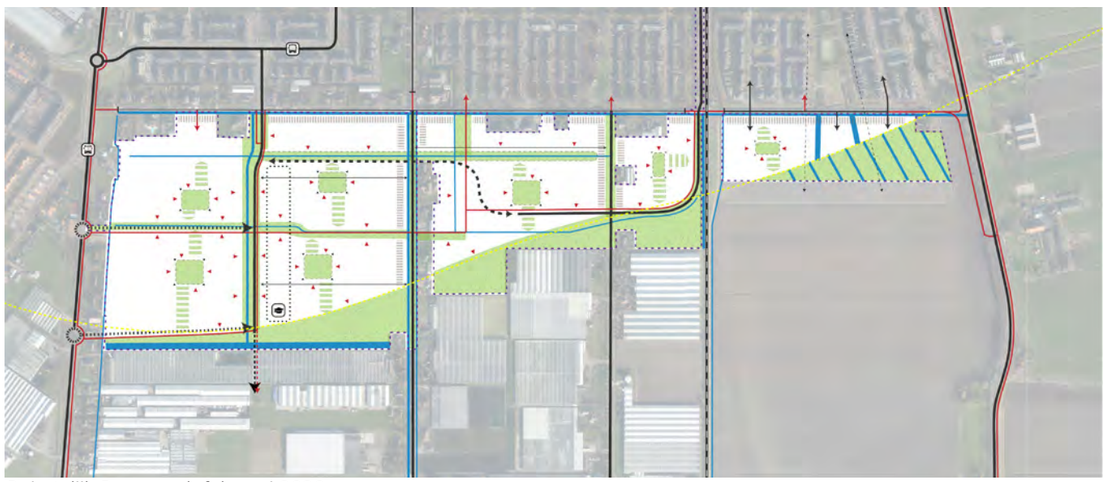


Essentiekaart uit Ruimtelijk Kader 2014-05-09

1.3 Principes beeldkwaliteitplan

In dit beeldkwaliteitplan wordt gebruik gemaakt van het stedenbouwkundig plan dat bekend was ten tijde van het opstellen van dit document. De principes van de openbare ruimte worden in dit BKP weergegeven middels profielen, kaarten en sfeerbeelden. In het stedenbouwkundig plan zijn de toekomstige woonvelden getekend en de openbare structuren zoals wegen, groen en waterpartijen. De definitieve inrichting van de openbare ruimte zal later verder uitgewerkt worden in het inrichtingsplan. Daarbij wordt de gemeentelijke leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR) als uitgangspunt gebruikt.

De visie op de architectuur is gebaseerd op de identiteit van de locatie. De leidende factor van de ruimtelijke kwaliteit is de landschappelijke onderlegger en het raamwerk openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan geeft richting aan de identiteit van de plek door de inrichtings- en bebouwingsprincipes, waarmee de gewenste sfeer geconstrueerd wordt en continuïteit in beeld gewaarborgd wordt. Er wordt in algemene zin gekozen voor sturing op de voorgestane sfeer en architectuurstijl voor dit deelgebied, en meer concreet voor objectieve tastbare architectonische aspecten zoals materialisering, kleurgebruik, geleding e.d.



Ruimtelijk Raamwerk februari 2020

1.4 Kwaliteitsbewaking en Welstand

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Structuurvisie “Amstelveen 2025+”, het Ruimtelijk Kwaliteitskader Amstelveen (2012) en in de bestemmingsplannen voor verschillende gebieden binnen het gemeentelijk grondgebied. Voor dit gebied is een beeldkwaliteitsvisie en een beeldkwaliteitsplan opgesteld, en geeft het ruimtelijk kwaliteitsbeleid aan dat bouwplannen door de Stadsbouwmeester of door de Stadsarchitect moeten worden getoetst.

Aan de realisatie van het woongebied zal door meerdere architecten en opdrachtgevers worden gewerkt, elk met eigen opvattingen over het uiterlijk van de te realiseren gebouwen en de openbare ruimte. In het algemeen geldt ten aanzien van de kwaliteitsbewaking, dat er bij bouwplannen vooroverleg en stedenbouwkundige supervisie plaatsvindt door een stedenbouwkundig adviseur van de gemeente. Daarbij wordt de afstemming tussen de individuele planbegeleiding door de stedenbouwkundig adviseur en de beoordeling door de Stadsbouwmeester zorgvuldig geregeld en vastgelegd. De toetsing vindt plaats aan de hand van de randvoorwaarden en richtlijnen, zoals geformuleerd binnen dit beoordelingskader (i.e. dit beeldkwaliteitsplan) dat door de gemeenteraad is vastgelegd. Zowel de planbegeleider als de Stadsbouwmeester zijn hieraan gebonden. Hoewel het BKP het toetsingskader is, kan een architect altijd met suggesties komen voor afwijkingen van het aangegeven kader. De Stedenbouwkundig adviseur en/of de Stadsbouwmeester zullen de voorgestelde afwijkingen moeten wegen, en er mee instemmen indien het een duidelijke verbetering is ten opzichte van het beeldkwaliteitplan en het past binnen de gehele visie.

De architectenselectie vindt plaats door de marktpartijen en evt. particuliere opdrachtgevers. Architecten en stedenbouwkundigen die gevolg geven aan een uitnodiging om een ontwerp te maken voor woningen of een stedenbouwkundige uitwerking, verklaren zich akkoord met de inhoud van het beeldkwaliteitplan.

2. Beeldkwaliteitsvisie

2.1 Sfeeromschrijving

De architectuur van de bestaande bouw in het gebied geeft enkele aanknopingspunten voor de architectuur van de nieuwbouw. De sobere vormgeving, het traditionele materiaalgebruik (baksteen en keramische dakpannen) en de hoofdvorm van één à twee bouwlagen en een kap, zijn gebruikelijk in dit gebied. Deze worden als input gebruikt voor het sfeerbeeld van De Scheg deelgebied Oost. Kenmerken zijn; ruim, dorps, landelijk, groen, robuust, duurzaam, comfortabel, informeel, ingetogen.

Het wonen in De Scheg krijgt een ontspannen en informeel karakter. Het sluit daarmee enerzijds aan op het landschap, zo krijgen de groene hoofdstructuren een landschappelijk karakter. Anderzijds zorgt het ontspannen en informele karakter voor een 'dorpse' uitstraling, die past bij het idee van de 'buurtschappen' in het landschappelijk raamwerk.

De woningen in deelgebied Oost zijn onderdeel van het dorpslint van de J.C. van Hattumweg, danwel vormen ze een 'eigen' buurtschap. Daarnaast valt deelgebied Oost uiteen in drie te onderscheiden kleine woonbuurtjes of 'eilanden'. De woningen aan de dorpslinten worden ingepast in de bestaande bebouwingslinten. Hier komen grotere woningen en een losse bebouwingskorrel. De randen sluiten zo goed aan bij de omgeving. Achter het lint komt een intiem buurtschap, met een informele en ontspannen sfeer van korte straatjes en kleine pleintjes. Er moet een gevoel van dorps wonen ontstaan. Dit wordt versterkt door de inrichting van de openbare ruimte. Door de (aaneenschakeling van) groene ruimtes in het plan zijn er mogelijkheden voor ontmoeting tussen bewoners.

De bebouwing in de buurtjes bestaat uit een afwisseling van rijwoningen, 2^1-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. De rijenwoningen hebben wisselende bloklengtes en verspringende rooilijnen. De architectuursignatuur is een mix van klassiek en eigentijds, in een architectuurstijl die overwegend in Haagse School is. Door het maken van parkeerplaatsen op eigen terrein en een parkeerkoffer, is het parkeren in de straat teruggebracht en ontstaat er een ontspannen straatbeeld.



















2.2 Relatie met onderliggend landschap

De openbare ruimte is op twee manieren bepalend voor de beeldkwaliteit van de gehele omgeving. Ten eerste draagt het met zijn eigen inrichting bij aan de beoogde sfeer in de woonomgeving. De keuze van materialen, beplanting en profielindeling zal daarop afgestemd zijn. Ten tweede is het type openbare structuur medebepalend voor de bebouwing die er wordt gerealiseerd; bijvoorbeeld door afwijkende woontypologieën en bouwmassa. De openbare ruimte in De Scheg zal op alle mogelijke manieren een bijdrage leveren aan het ontspannen en informele karakter van de wijk.

Groen wordt een belangrijk element in het plangebied. Het (gebruiks)groen wordt een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kunnen recreëren. Hier is de mogelijkheid om te recreëren, zoals fietsen, spelen, wandelen etc. De groene gebieden in het plangebied sluiten op elkaar aan en staan dus allemaal met elkaar in verbinding. Bij het toevoegen van groen is het belangrijk dat er ook wordt gekeken naar de omgeving. Het is belangrijk om biotopen aan te sluiten op het buitengebied en de groenblauwe netwerken, waarbij de nadruk ligt op het landelijke karakter van het groen. Gras is lang tenzij het kort gemaaid moet worden, de beplantingskeuze is vooral landschappelijk en inheems. Uitgesproken siergroen komt alleen daar waar de plek erom vraagt, bijvoorbeeld bij speel- en verblijfsplekken.

Groen heeft naast haar recreatieve en esthetische functie ook een rol in duurzaamheid. Hoe meer groen in de wijk, hoe beter regenwater in de grond opgenomen kan worden en hoe minder water er afgevoerd hoeft te worden via het riool. Daarnaast heeft groen ook een positief effect op hittestress en de beleving van de woonomgeving. Het verhard oppervlak wordt daarom zoveel mogelijk gereduceerd en door groen ingevuld. Dit kan bereikt worden door het aanleggen, behouden en verbeteren van groengebieden. Daarnaast worden speelplaatsen en pleinen, in samenspraak met toekomstige bewoners, zo groen mogelijk aangelegd. Het verharde oppervlak kan ook gereduceerd worden door parkeerplaatsen en verkeersruimten af te wisselen met groen en rijbanen smal te houden.



Een impressie van de geschiedenis van het landschap in de Legmeerpolder

2.3 Eenheidsdragers

De Scheg als geheel kent verschillende deelplanoverstijgende ''eenheidsdragers''. Dit zijn lange lijnen in de vorm van lanen, singels en groenzones. De deelplanoverstijgende hoofdstructuren lopen door de verschillende deelgebieden heen. Op deze wijze wordt deze hoofdstructuur bepalend voor de samenhang en continuïteit binnen De Scheg. Deze deelplanoverstijgende hoofdstructuren zijn 'eenheden van beeldregie', waarbinnen volgens bepaalde principes, zowel de bebouwing als openbare ruimte, gerealiseerd kan worden.

De eenheidsdragers zijn:

- De linten
  Langs de bestaande lange lijnen liggen de landschappelijke linten met van oorsprong agrarische bebouwing. De woningen aan deze linten worden ingepast in de bestaande bebouwingsstructuur. Essentieel om het landelijke karakter te krijgen zijn het toepassen van grote kavels, een losse bebouwingskorrel, een hiërarchie van de panden op het erf en een relatie met de dijk of weg. De architectuur in de linten mag onderling veel variëren maar niet dusdanig dat het afbreuk doet aan elkaar. De randen sluiten zo goed aan bij de omgeving.
- De singels
  Deze singels refereren wat ruimtelijkheid en groene opzet betreft aan de Amstelveense kernkwaliteit, lanen met mooie bomen, groene gazons, water en oevers. Dit alles in een dorpse sfeer. (er komen geen singels in De Scheg Oost)
- De groenblauwe ader
  Dit is een kleine informelere route die groen is ingericht. Het verbindt en scheidt de verschillende buurten. De verbindingen die het bevat, vormen een onderdeel van het grotere padennetwerk voor langzaam verkeer. (er komt geen groenblauwe ader in De Scheg Oost)
- De landschappelijke randzone
  De landschappelijke randzone is een overgang tussen het woongebied en het aangrenzende glastuinbouwgebied. Het voorziet in fysieke scheiding tussen de twee functies en biedt ruimte aan water, groen, ecologische waarden en recreatie. Vanwege de ligging aan de rand van de woonbebouwing is een landschappelijk, natuurlijk karakter passend.

Binnen dit eenduidige landschappelijk raamwerk wordt een gevarieerde, informele en ontspannen woonsfeer ontwikkeld. Er komen verschillende buurtjes door de hele Scheg heen. Iedere woonbuurtje met daarbinnen een eigen buurthof of buurtplein, is in zichzelf ook een 'eenheid van beeldregie' (buurttypologie).

- Woonbuurtjes
  Door de hele Scheg heen zijn de verschillende woonbuurtjes te herkennen. Om een informele en ontspannen sfeer van de buurtjes te bereiken, komen hier intieme straatjes en pleintjes. Er moet een gevoel van dorps wonen ontstaan. De bebouwing bestaat uit een afwisseling van rijenwoningen met 2^1-kapwoningen en in mindere mate vrijstaande woningen. De rijenwoningen hebben wisselende bloklengtes en verspringende rooilijnen. Er is geen overheersende kaprichting. De architectuur binnen een straat is niet identiek maar sluit wel op elkaar aan.
- Buurthoven en buurtpleinen
  Binnen de woonbuurtjes komen de buurthoven. Deze hebben een groen karakter en het groen is als 'gebruiksgroen' ingericht, zodat het te gebruiken is als speel- of ontmoetingsplek. De bebouwing aan een buurthof accentueert de plek (oriëntatie) en zorgt voor geborgenheid en intimiteit.

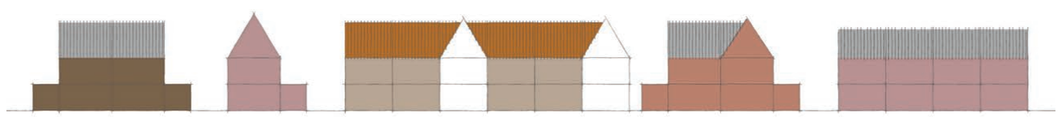
2.4 Gelijkheid en variatie

Het beeld en de kwaliteit van De Scheg wordt bereikt met een duidelijke verankering in het landschap, de rust van de eigen plek, en de aandacht voor identiteit en herkenbaarheid. De ontwerpfilosofie voor De Scheg waarborgt een toekomstbestendige indeling van drie gebieden (west, midden, oost) met meerdere buurtjes en een eigen sfeer. Tegelijkertijd zorgen de eenheidsdragers voor eenheid, met doorlopende singels en linten en een herkenbare inrichting van de openbare ruimte. Er is een sterke structuur nodig om de juiste balans in een woongebied te beschermen. De Scheg als geheel levert een belangrijke bijdrage om die eenheid in veelheid, harmonie en evenwicht te verwezenlijken.

Het streven naar samenhang is nodig om een architectonische en stedenbouwkundige conditie te faciliteren waarbinnen verschillende buurtsferen en individuele wensen (PO-kavels) werkelijkheid kunnen worden, in harmonie met elkaar. Dat is in lijn met opvattingen van stedenbouwkundigen als de Engelsman Raymond Urwin (1863-1940) die zegt dat samenhang niet hoeft te leiden tot monotonie: *'The variety of each is dominated by the harmony of the whole.'*

Passend in de algemene principes voor De Scheg (dorps bouwen in een groenblauw raamwerk, grondgebonden woningen in baksteen en met een kap, etc.) kan iedere buurt een eigen architectuursignatuur krijgen, met een eigen kleur- en materiaalpalet. Het is aan de architect om een juiste keuze te maken, zodanig dat:

- er een goede balans is tussen samenhang en continuïteit enerzijds, en onderscheidend vermogen anderzijds.
- elk gebouw of blok bijdraagt aan de beoogde sfeer.
- de nieuwbouw voldoende architectonische elementen bevat (kleur, materiaal, detaillering en/of vorm) en dat het een duidelijk zichtbare relatie aangaat met het landschap.



Één sfeer - verschillende bebouwing

2.5 Stedenbouwkundig Plan de Scheg Oost

De Scheg Oost is onderdeel van Amstelveen de Scheg, een schegvormige ontwikkeling die is ontstaan door de geluidscontour van Schiphol (20 kE-contour) die in een punt naar het oosten uitloopt. De Scheg Oost is het meest oostelijk gelegen en smalste deel van De Scheg als geheel. Hierdoor ontstaat de kans om een groot aaneengesloten groen en landschappelijk gebied te maken, direct tegen de woningbouwontwikkeling aan. Er is een compacte woningbouwontwikkeling mogelijk die optimaal profiteert van de grote groene maat aan de zuidrand van deelgebied Oost: de landschappelijke randzone. De landschappelijke randzone is een overgang naar het polder/kassenlandschap en heeft een waterhuishoudelijk, ecologisch en recreatief doel. Het landschap en het water zal worden ingericht dat het hier optimaal voor ingezet kan worden. Denk aan natuurlijke oevers, hoge variatie aan beplanting en het creëren van verschillende micro-biotopen. De uiteindelijke invulling wordt in een latere fase (IP) verder uitgewerkt. Naast de randzone en de groene hof worden ook de watergangen en de hoofdontsluiting begeleidt door groen. Hier komen bomen en een ondergroei met een kruidenrijk grasmengsel.

De Scheg Oost valt uiteen in drie deelgebieden, die ieder geënt zijn op de stedenbouwkundige structuur van Amstelveen Westwijk ten noorden van de Scheg. Zo neemt (1) het westelijk deelgebied de orthogonale structuur over, en ook (2) het oostelijk deelgebied richt zich op de verkavelingsrichting van de Westwijk direct ten noorden van De Scheg Oost, parallel aan de Bovenkerkerweg. Het (3) middelste deelgebied is een afwijking binnen deze structuur en voegt zich zo naar de groenblauwe zone die vanuit Westwijk naar het zuiden toe uitloopt naar het landschap. In deze zone liggen sport- en spelvoorzieningen en bijzondere woningbouw, niet alleen in Westwijk maar ook in De Scheg.

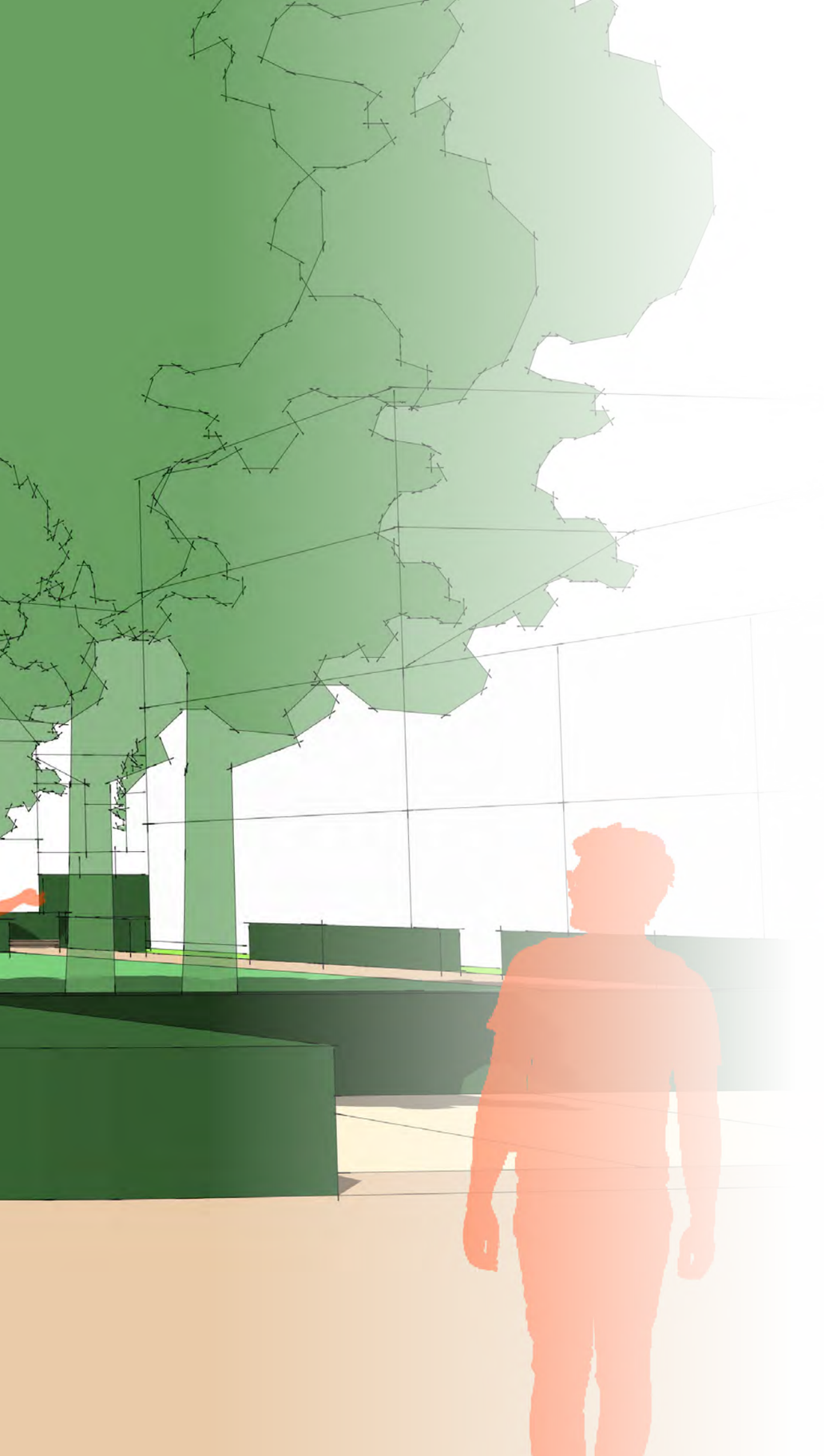
(1) Het westelijk deelgebied bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen, met kleinschalige appartementengebouwen rond de centrale groene hof als beëindiging van de rijenwoningen. De appartementen voegen zich in de schaal van de grondgebonden woningen. In de zuidwesthoek van dit deelgebied komt een iets groter appartementengebouw. De hof wordt ingericht als gebruiksgroen, met gras om te spelen, hagen rond de parkeerplaatsen (als afscheiding) en bloemen en planten. De uiteindelijke invulling wordt in een latere fase (IP) verder uitgewerkt.

(2) Net als in Westwijk komt ook in De Scheg hogere bebouwing richting de Bovenkerkerweg. In Westwijk is dit een ‘wand’ van appartementengebouwen, in De Scheg Oost komt in de meest oostelijke punt als accent of oriëntatiepunt een ensemble van appartementen. Dit ensemble neemt de verkavelingsrichting over van Westwijk en de Bovenkerkerweg.

(3) De groenblauwe wigvormige zone, die van Westwijk naar het zuiden toe via De Scheg Oost uitwaaiert naar de landschappelijke randzone, vormt het kader voor het centrale eiland. Dit eiland vormt een uitzondering in de structuur van de Scheg Oost, met een afwijkende bebouwingstypologie in een afwijkende architectuur.

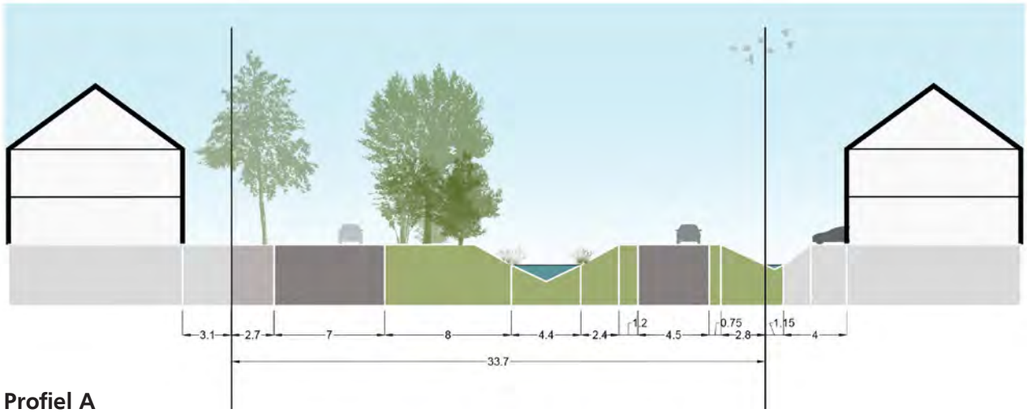




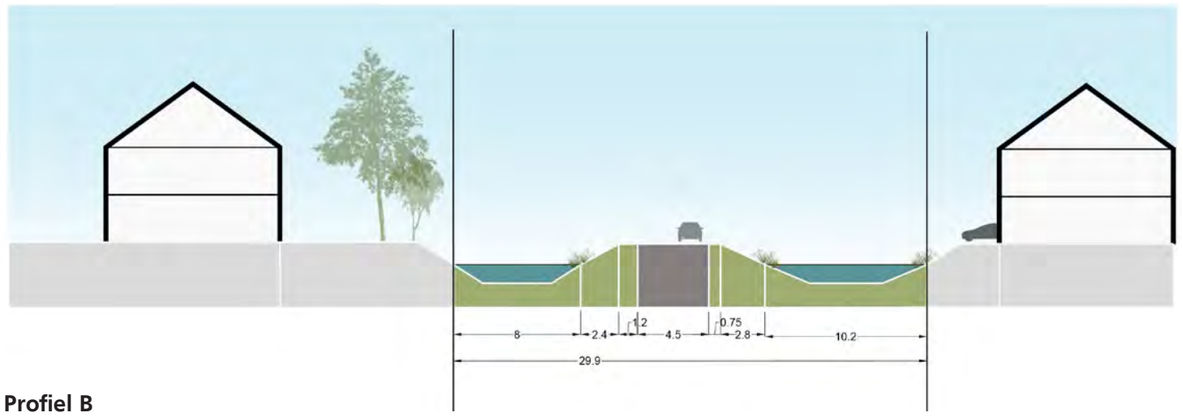


Openbare ruimte

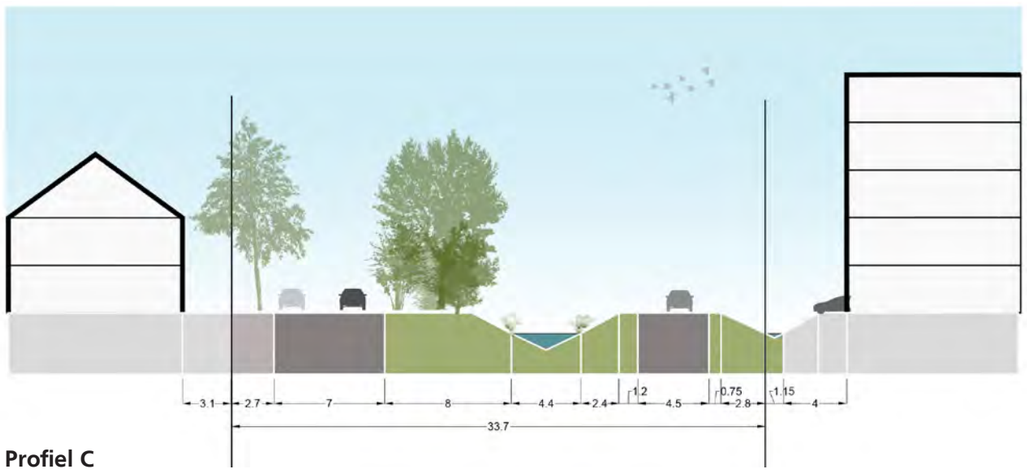
Profielen



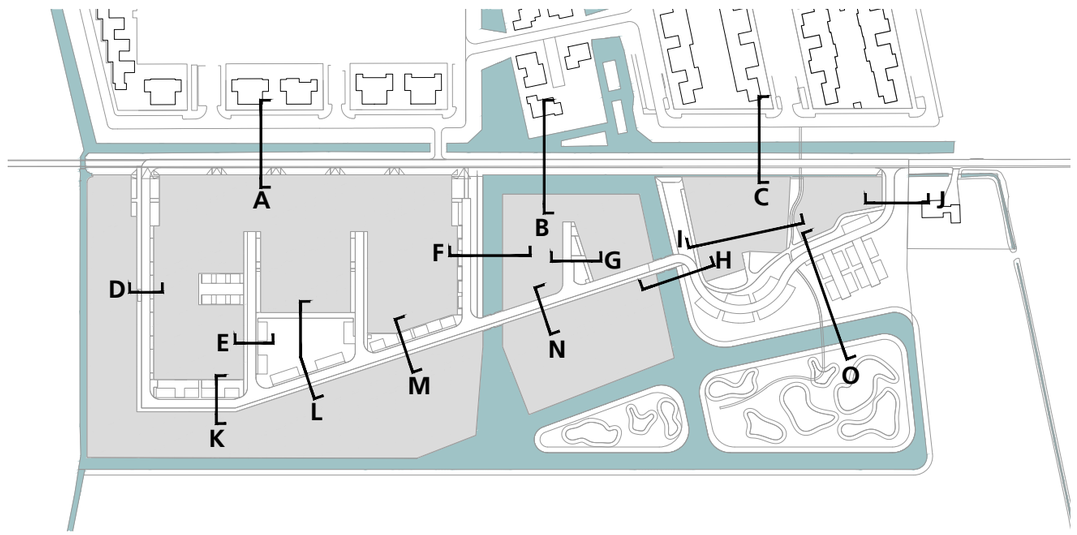
Profiel A



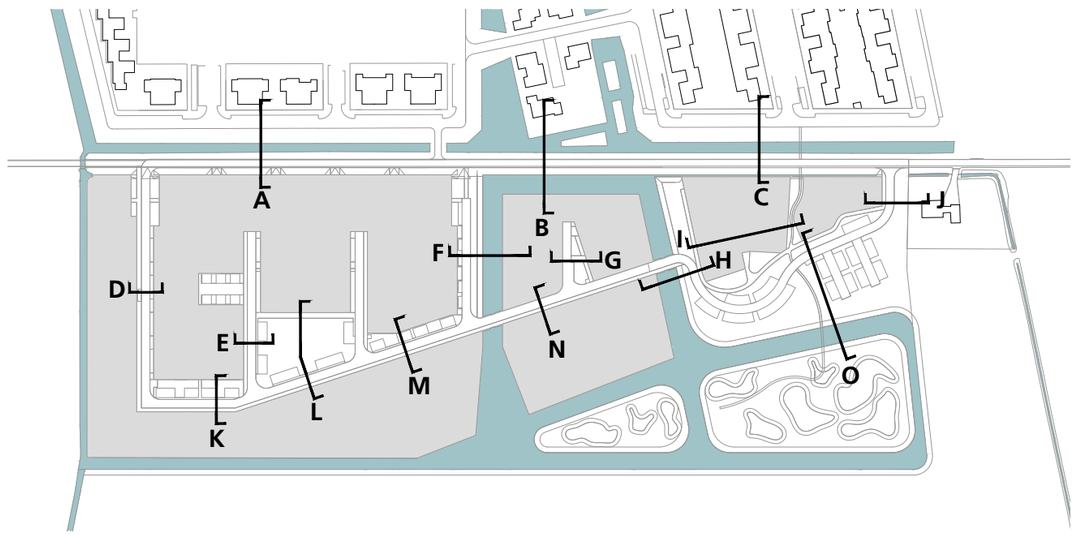
Profiel B

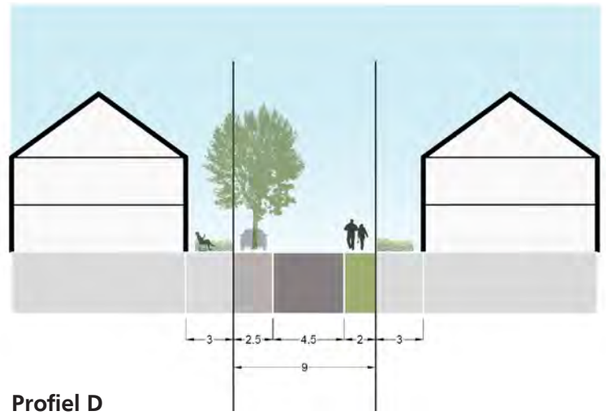


Profiel C

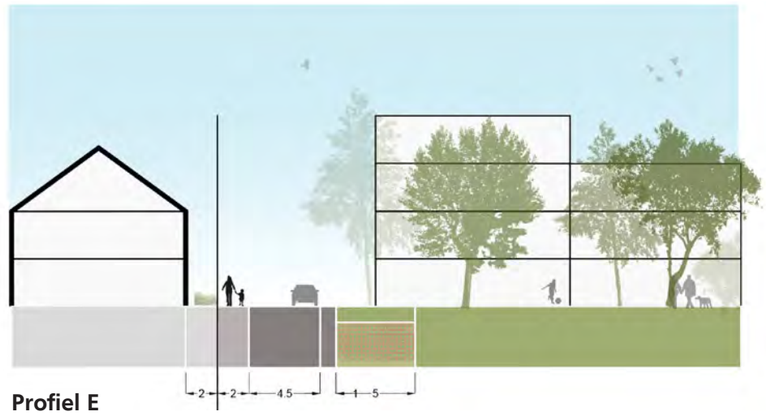


PROFIELEN

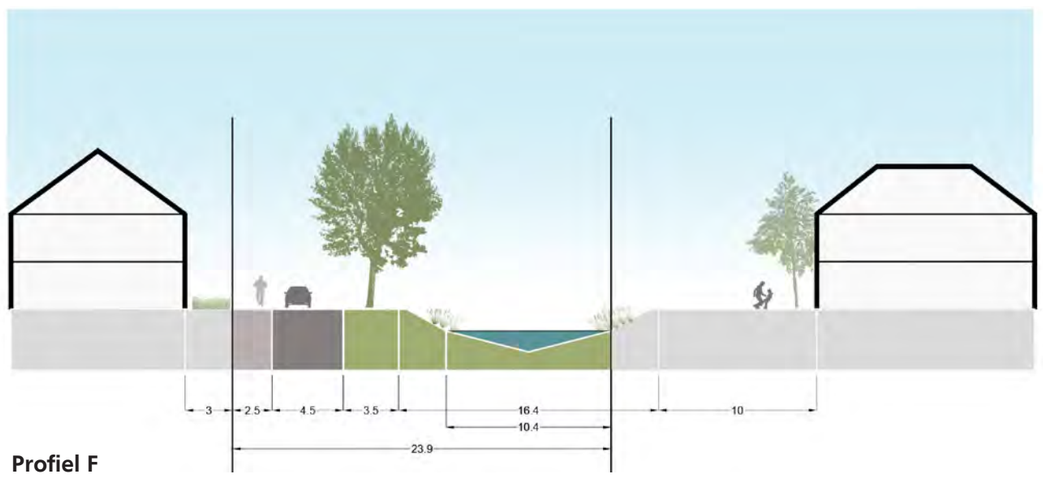




Profiel D

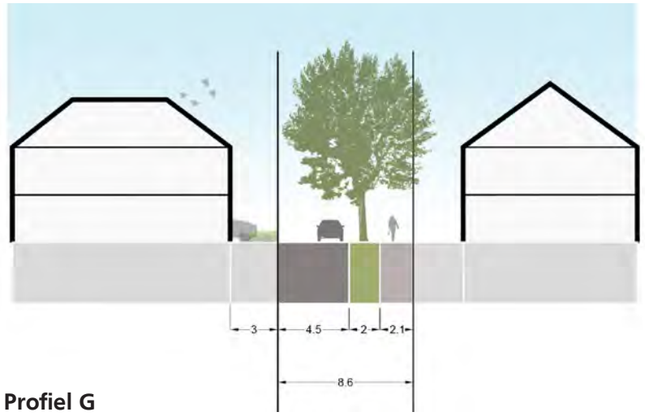


Profiel E

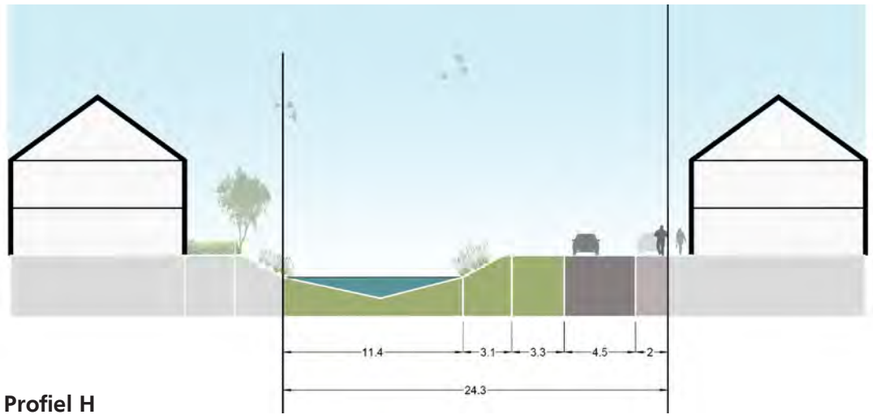


Profiel F

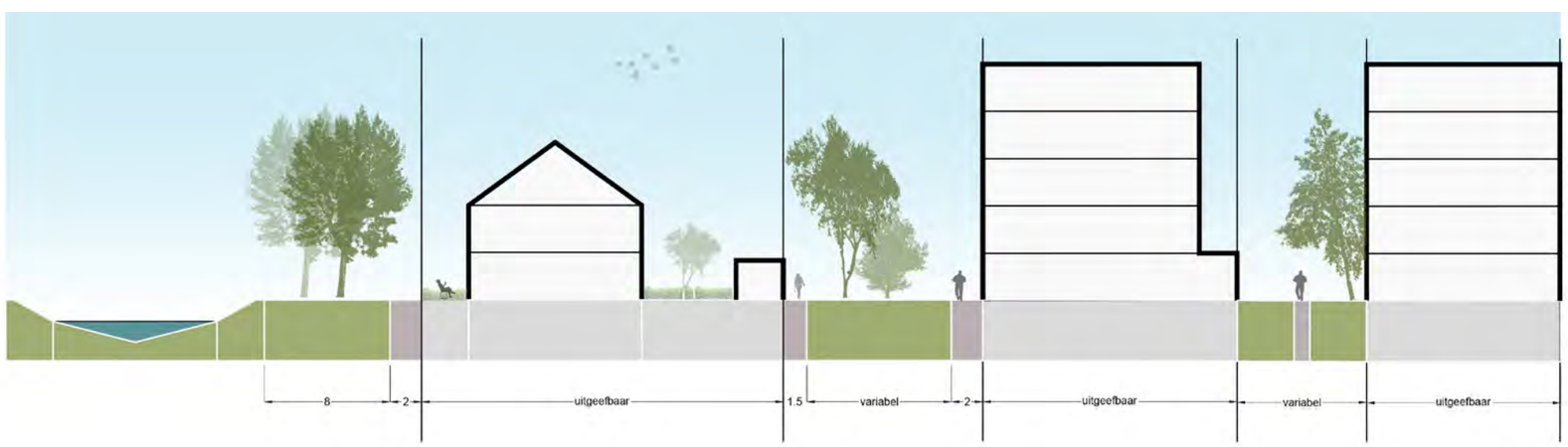
PROFIELEN



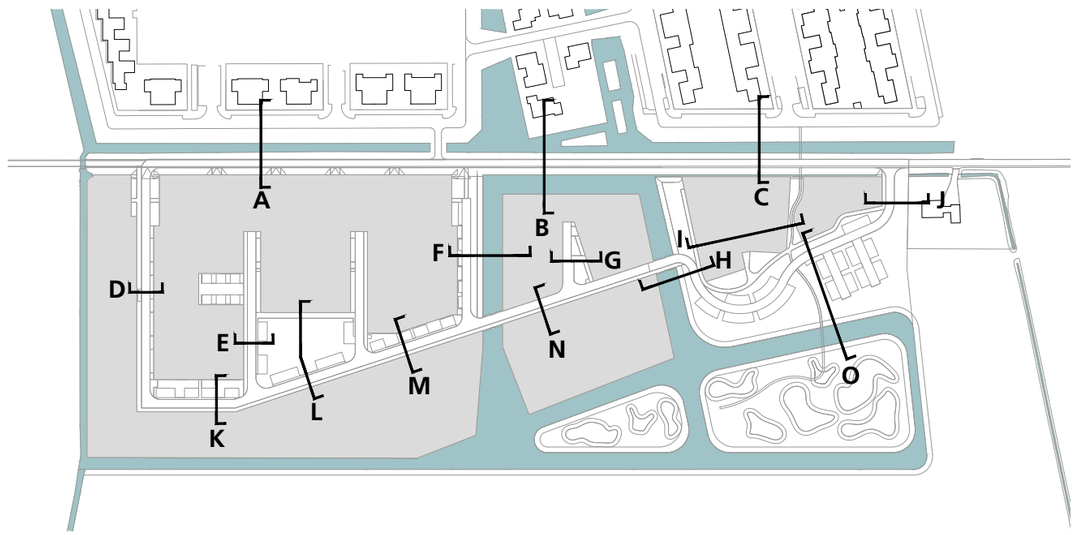
Profiel G



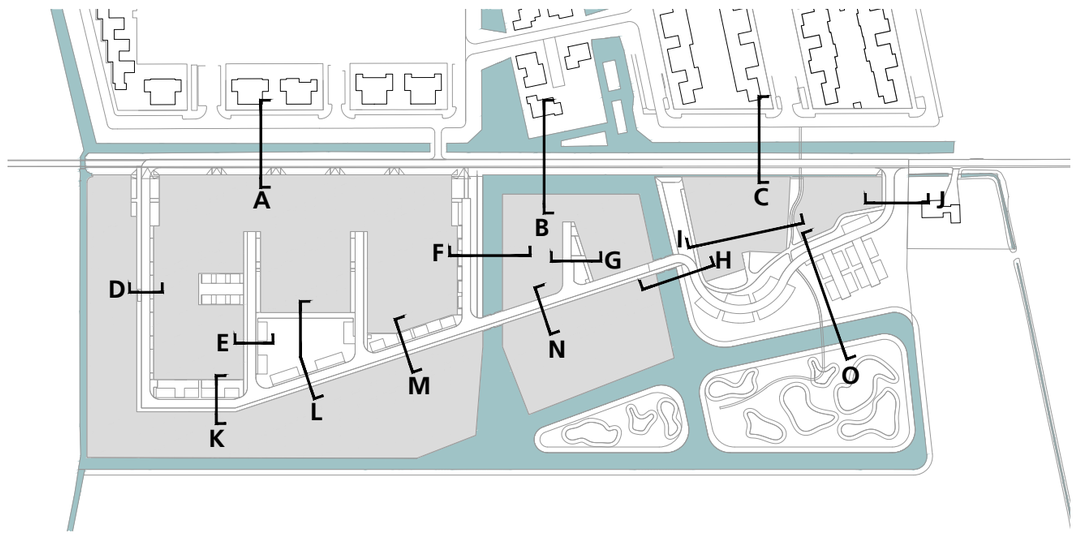
Profiel H

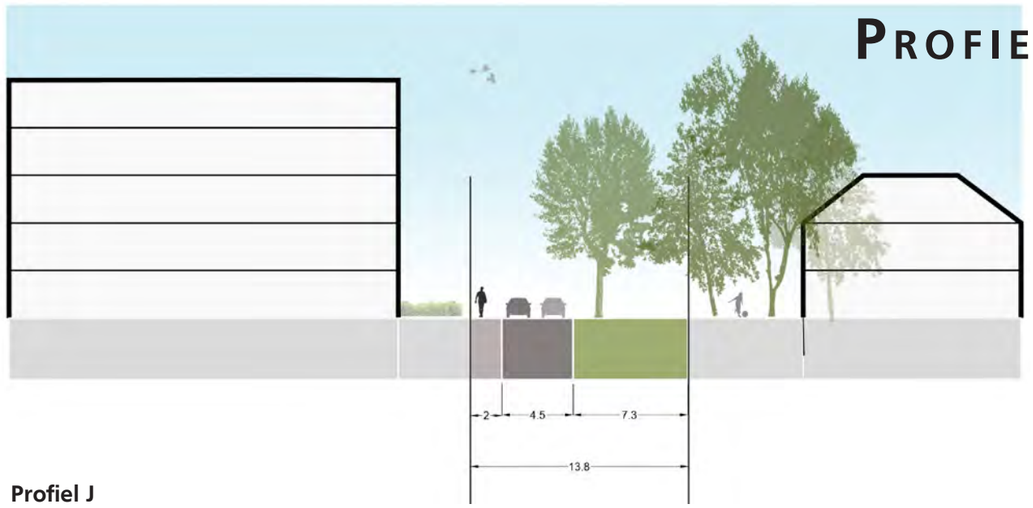


Profiel I

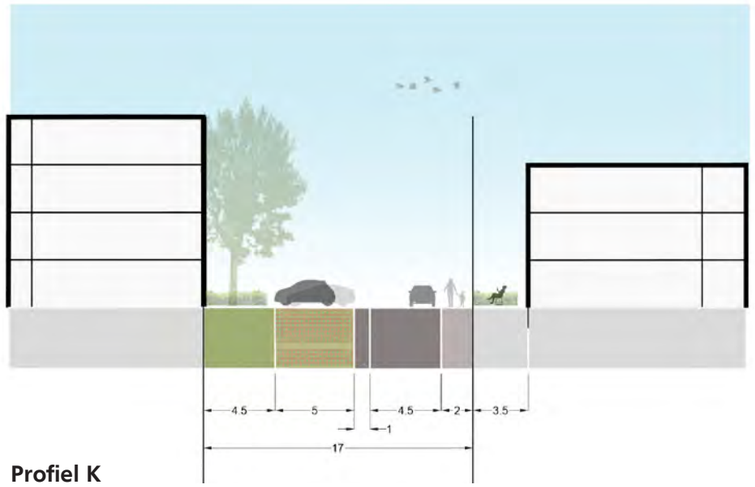


PROFIELEN

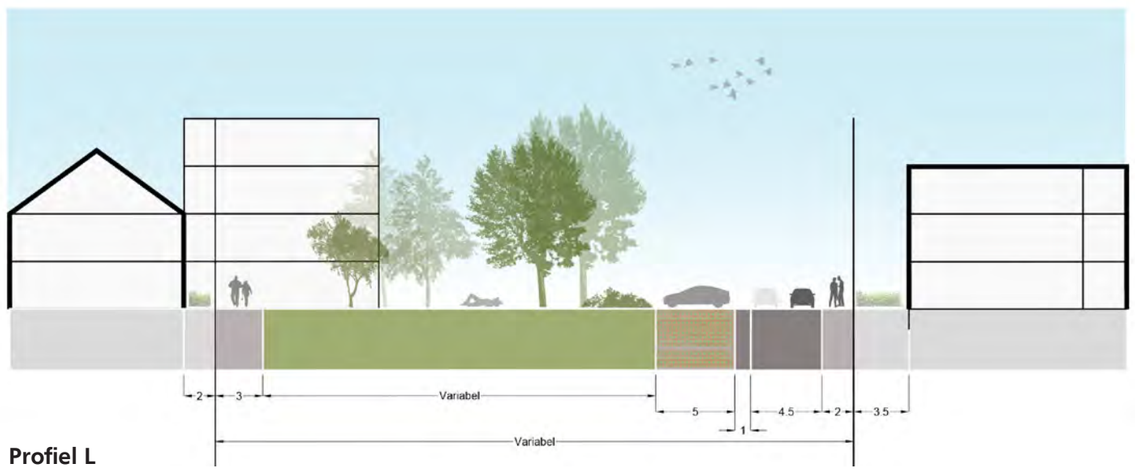




Profiel J

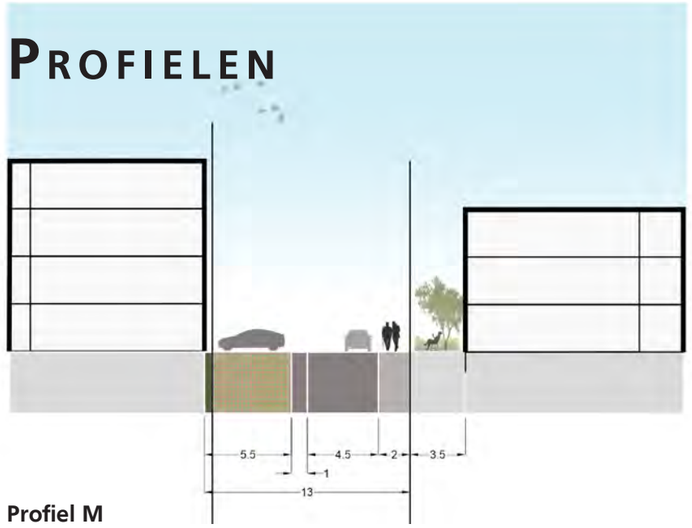


Profiel K

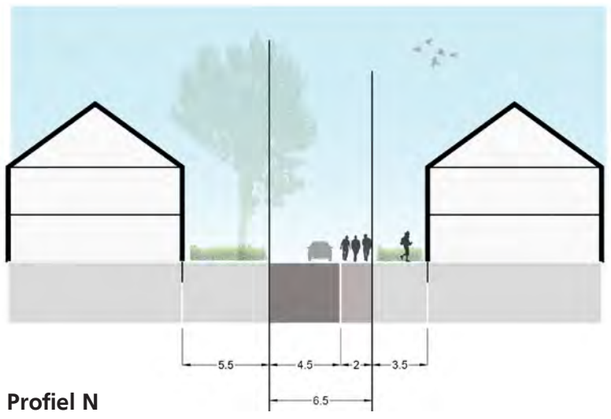


Profiel L

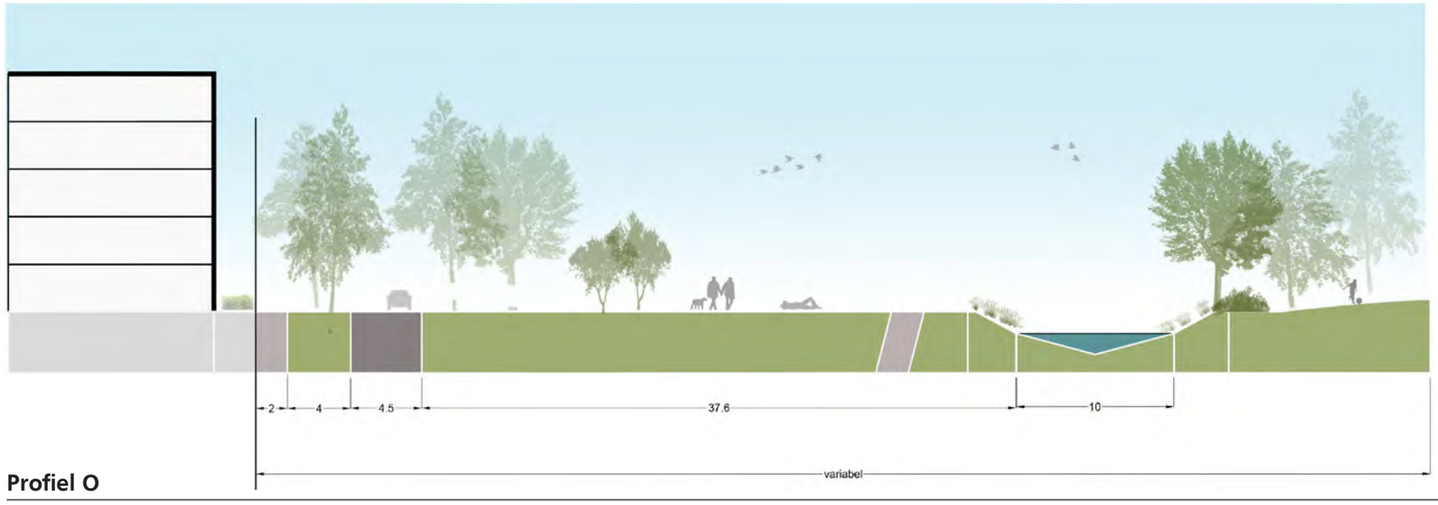
PROFIELEN



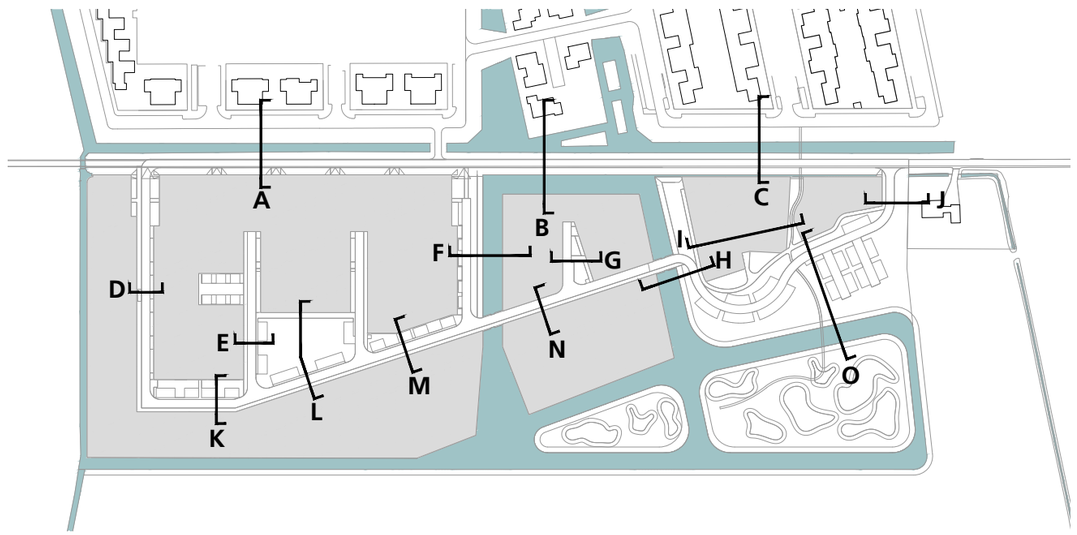
Profiel M



Profiel N



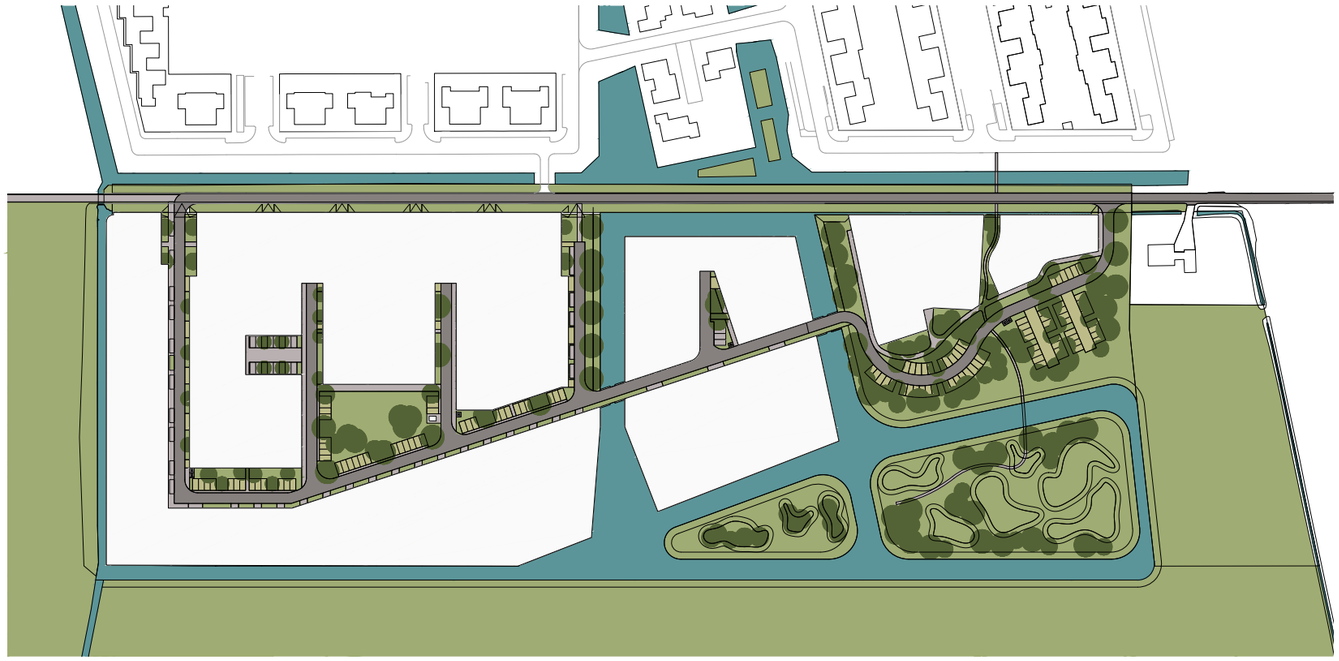
Profiel O



3. Openbare ruimte

3.1 Concept

De openbare ruimte staat in dienst van de voorgestane dorpse sfeer voor deelgebied Oost. De openbare inrichting van de linten blijft in de huidige staat gehandhaafd, zowel wat profiel betreft als materialisering. Daarmee wordt de sfeer van de linten gehandhaafd en voortgezet. De openbare ruimte van De Scheg Oost zal zoveel als mogelijk informeel, groen en dorps zijn. Hier worden smalle dorpse straatjes afgewisseld met een centrale groene hof en de grote maat van de aanliggende landschappelijke randzone. Groen is immers een belangrijk element in het plangebied. Het wordt een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en waar de mogelijkheid is om te recreëren zoals fietsen, spelen, wandelen etc.



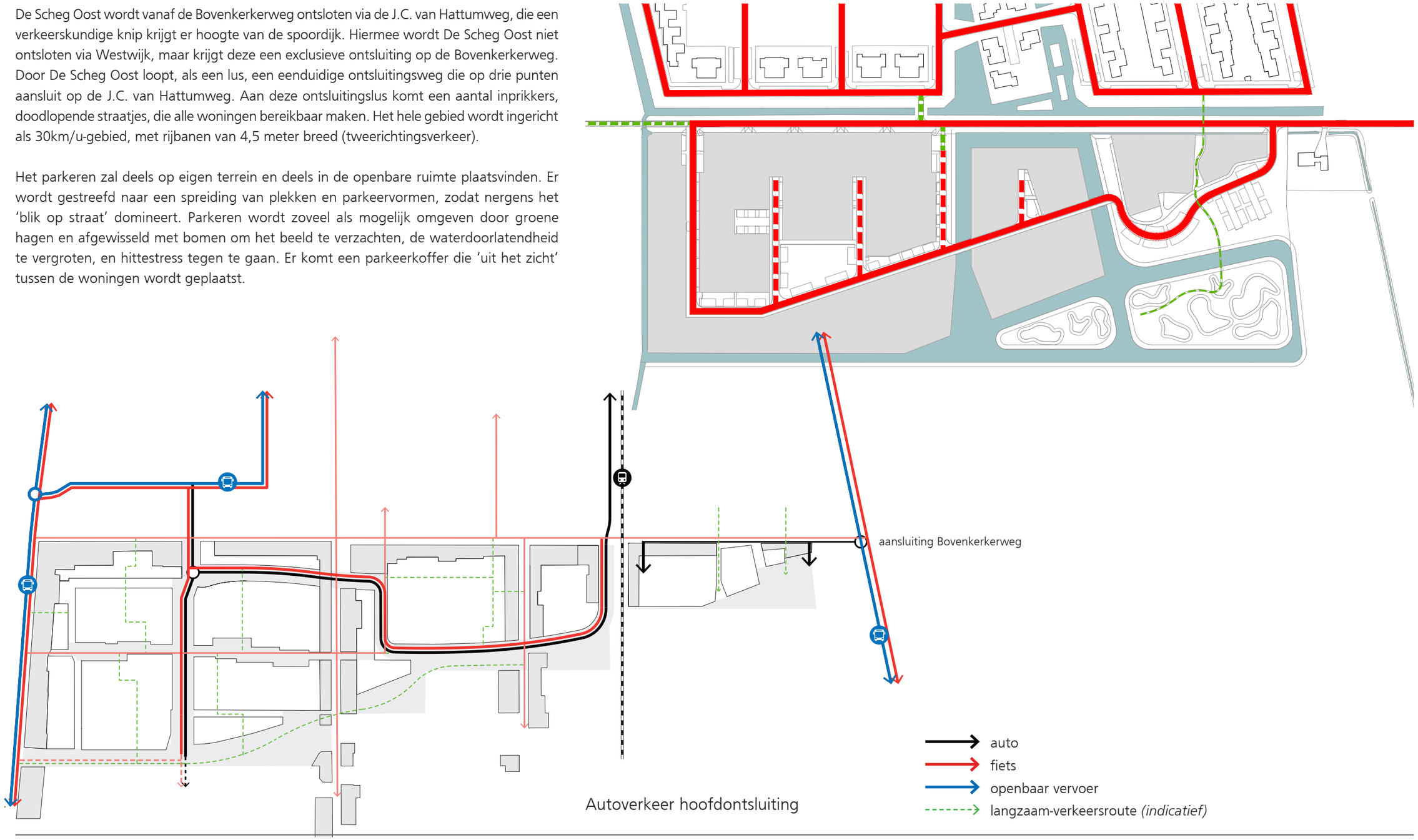


openbare groenstrook en voortuin maken samen groen beeld

3.2 Verkeer en Parkeren

De Scheg Oost wordt vanaf de Bovenkerkerweg ontsloten via de J.C. van Hattumweg, die een verkeerskundige knip krijgt er hoogte van de spoordijk. Hiermee wordt De Scheg Oost niet ontsloten via Westwijk, maar krijgt deze een exclusieve ontsluiting op de Bovenkerkerweg. Door De Scheg Oost loopt, als een lus, een eenduidige ontsluitingsweg die op drie punten aansluit op de J.C. van Hattumweg. Aan deze ontsluitingslus komt een aantal inprikkers, doodlopende straatjes, die alle woningen bereikbaar maken. Het hele gebied wordt ingericht als 30km/u-gebied, met rijbanen van 4,5 meter breed (tweerichtingsverkeer).

Het parkeren zal deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte plaatsvinden. Er wordt gestreefd naar een spreiding van plekken en parkeervormen, zodat nergens het 'blik op straat' domineert. Parkeren wordt zoveel als mogelijk omgeven door groene hagen en afgewisseld met bomen om het beeld te verzachten, de waterdoorlatendheid te vergroten, en hittestress tegen te gaan. Er komt een parkeerkoffer die 'uit het zicht' tussen de woningen wordt geplaatst.

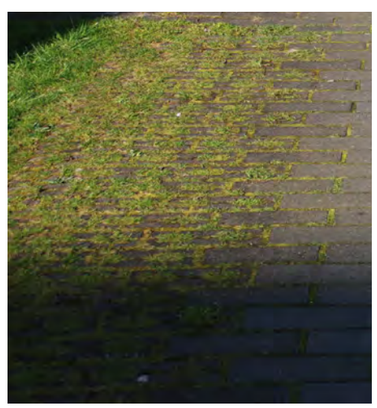


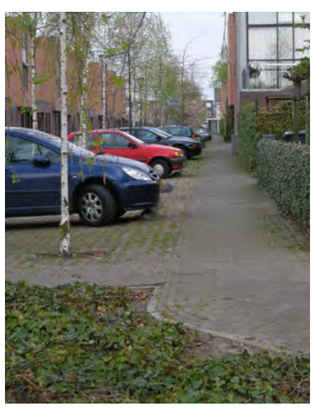
Autoverkeer hoofdontsluiting



parkeren openbaar gebied
parkeren eigen terrein

Voor alle vrijstaande woningen en 2^1-kapwoningen geldt dat het parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd (2 parkeerplaatsen per woning), met aanvullende bezoekersparkeren in het openbaar gebied. De rijenwoningen en appartementen parkeren in het openbaar gebied. In de woonstraten is het uitgangspunt om alleen enkelzijdig parkeren toe te passen, als haaks- of langsparkeren. Alleen bij de appartementen in de oostpunt, aan de randzone, wordt tweezijdig haaksparkeren toegepast. De parkeerplaatsen aan de hoofdontsluiting die als haaksparkeren worden uitgevoerd, worden gerealiseerd in een waterdoorlatende verharding. Dit kan door een halfopen legverband of speciale 'grasbetonstenen'. Dit is niet alleen goed voor de waterhuishouding in het gebied, maar ook voor het groenbeeld van de straat.








3.3 Verharding

Ook voor de materialisatie van de openbare ruimte geldt de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) in de basis als uitgangspunt. Soms wordt er afgeweken van de LIOR om duurzaamheidsredenen, om meer groen te maken en/of om de (visuele) kwaliteit te verhogen.

De woonstraten in de Scheg hebben een functioneel doch sfeervol karakter. In de basis wordt uitgegaan van de LIOR. Er wordt gezocht naar een evenredige verdeling van groen en verharding door de buurten heen. Het smalste straatprofiel is 9 meter breed.

Om tot een rustig straatbeeld te komen, wordt het aantal materialen beperkt. In De Scheg komen de volgende verhardingstypes:
- rijbaan – uitgevoerd in een gebakken klinker, dikformaat, in keperverband
- trottoir – uitgevoerd in een betontegel, 20x50 cm., halfsteens gelegd, kleur Lavaro zwart
- parkeerplaats – uitgevoerd in een betonklinker, dikformaat, in elleboogverband
- parkeerplaats in waterdoorlatende verharding – uitgevoerd in een halfopen legverband of met een grasklinker New City Basic, kleur antraciet
- voetpad – halfverharding, uitgevoerd in graustabiel of stabilizer, in een gele kleur

De J.C. van Hattumweg blijft gehandhaafd in asfalt.

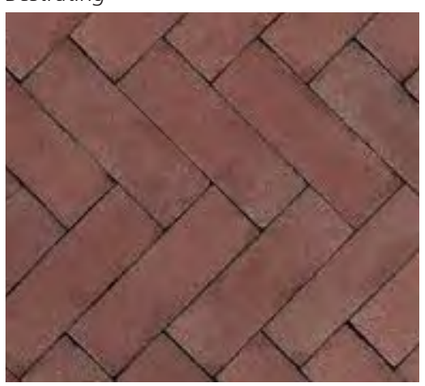


Rijbaan
Trottoir
Parkeerplaats
Parkeerplaats waterdoorlatende verharding (n.t.b.)



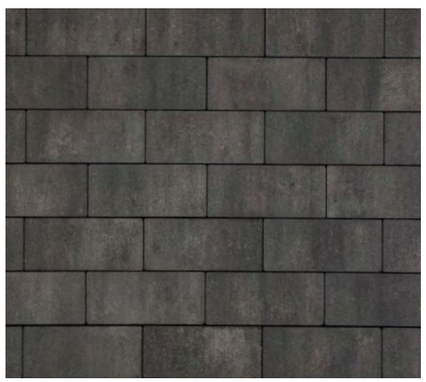
voorbeelden van waterdoorlatende verharding, halfverharding en halfopen verharding

Bestrating



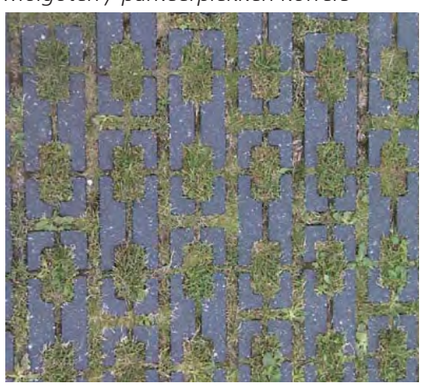
(gebakken) Klinker dikformaat
kleur | mastiek, keperverband

Trottoir



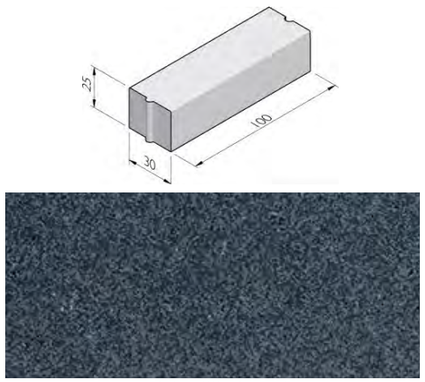
Betontegel (lavaro zwart) 20x50cm
Halfsteens

Molgoten / parkeerplekken koffers



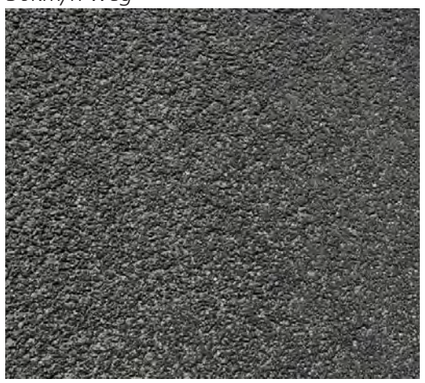
grasklinker New City basic
Kleur | antraciet (zelfde als parkeervak)

Straatbanden



Betonstoeprand (gelijkvloers)
Kleur |hardsteenkleur

50km/h weg



Asfalt

Parkeren



Betonklinker Dikformaat
kleur antraciet elleboogverband

Parkeerplaatsen koffers (optie 2)



Half open verharding
kleur mastiek

Oprit naar kavels



Betontegel (lavaro zwart) 20x50cm
Halfsteens

Verkeersdrempel



Doorgeklinkerd (in een kleur)
geen ‘band’ boven

Voetpaden - randzone



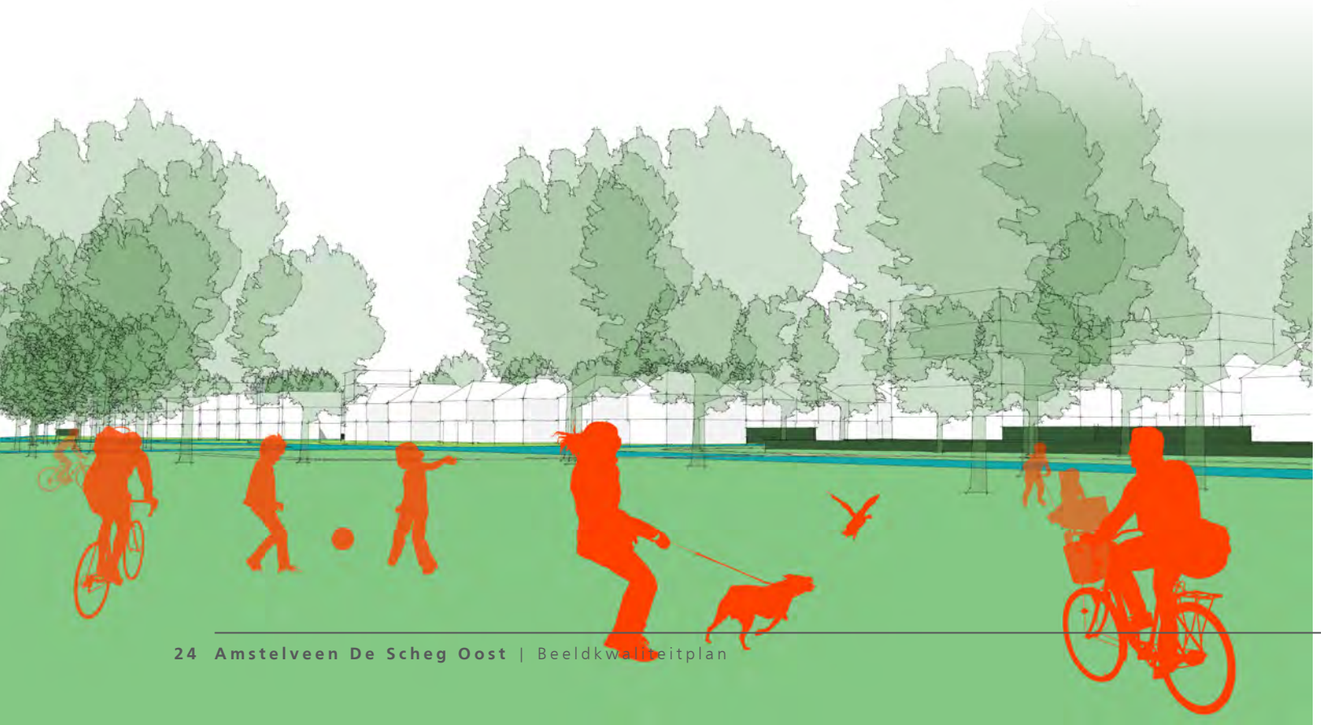
Graustabil

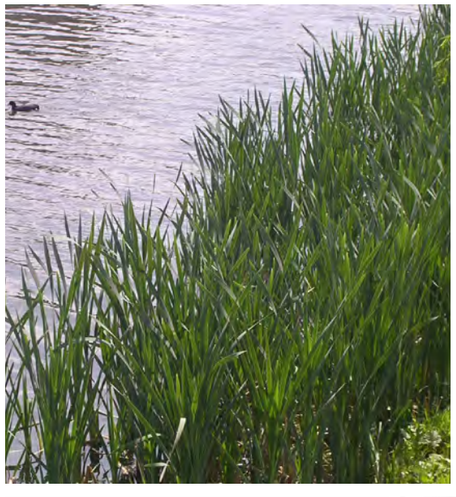
3.4 Groen

Landschappelijke Randzone

De landschappelijke randzone is een overgang naar het polder/kassenlandschap en heeft een waterhuishoudelijk, ecologisch en recreatief doel. Het landschap en het water zal worden ingericht dat het hier optimaal voor ingezet kan worden. Denk aan natuurlijke oevers, hoge variatie aan beplanting en het creëren van verschillende micro-biotopen. De uiteindelijke invulling wordt in een latere fase (IP) verder uitgewerkt.


















Groene hof

Iedere woonbuurtje heeft een eigen herkenbaar buurthof of buurtplein. Er moet een gevoel van dorps wonen ontstaan waarbij de nadruk ligt op ontmoeten en sociale cohesie. Ook de Scheg Oost krijgt een eigen ‘buurtgroentje’: een plek die ruimte biedt voor ontmoeting en spelen. Deze plek wordt ingericht als gebruiksgroen, met gras en een speelplek (zie 3.7), hagen rond de parkeerplaatsen (als afscheiding) en bloemen en planten. De uiteindelijke invulling wordt in een latere fase (IP) verder uitgewerkt.







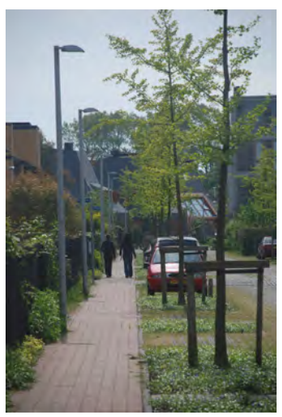




Overige structuren

Naast de randzone en de groene hof worden ook de watergangen en de hoofdontsluiting begeleidt door groen. Hier komen bomen en een ondergroei met een kruidenrijk grasmengsel.




3.5 Water

Raamwerk gebaseerd op de bestaande polderstructuur

Om een goede waterhuishouding te krijgen is er een raamwerk neergelegd, enerzijds gebaseerd op de bestaande polder structuur en anderzijds geënt op de groenblauwe zone van Westwijk die doorloopt in de Scheg Oost. Tezamen met de bestaande sloten en de nieuw toegevoegde randzone ontstaat er een robuust raamwerk. De randzone is een natuurlijke zone waar water kan worden gebufferd. Tevens dient de zone een ecologisch en recreatief doel. Het landschap en het water zal zo worden ingericht dat het hier optimaal voor ingezet kan worden. Denk aan natuurlijke oevers, hoge variatie aan beplanting en het creëren van verschillende micro-biotopen.

Om deze belangrijke waterstructuur goed zichtbaar te houden is gekozen om binnen het gebied gebruik te maken van bruggen. Beschoeiingen mogen maximaal 30cm. boven waterpeil komen.

Oppervlakkige hemelwaterafvoer

Om een duurzame, toekomstbestendige en robuuste afvoer van het regenwater realiseren wordt zoveel als mogelijk het regenwater oppervlakkig afgevoerd. De Scheg ligt ‘laag’ en er bevindt zich vooral kleigrond, wat wadi’s onmogelijk maakt. Daarom is er gekozen om het water af te voeren via molgoten (en groengoten) richting de watergangen. In de woonstraten zullen molgoten komen lang de rijbaan, en in enkele gevallen wordt een HWA-riool aangelegd omdat er onvoldoende ruimte of mogelijkheid is om het hemelwater oppervlakkig af te voeren. Bij de verdere uitwerking zal gekeken worden hoe de achterpaden op dit systeem aangesloten/geoptimaliseerd kunnen worden. Achtertuinen die direct aan het water liggen zullen rechtstreeks afwateren op de watergangen.



3.6 Kunstwerken en Duikers

Om eenheid, identiteit en herkenbaarheid te geven aan De Scheg als geheel, wordt een uniforme vormgeving voorgesteld voor bruggen, kavelbruggen, duikers en andere elementen (o.a. hekwerken en taludtrappen). Dit wordt bereikt door eenheid in vormgeving, kleur en materiaalgebruik. Voor De Scheg als geheel wordt één familie van bruggen en kunstwerken ontworpen, dus niet per deelgebied afzonderlijk. De bruggen en kunstwerken worden eigentijds ontworpen, geïnspireerd op de kenmerken van het gebied. Hierbij zijn soberheid, terughoudendheid en utilitaire bouw belangrijke kenmerken van de bruggen en overige elementen.



auto duikerbrug
autoduiker
autoduiker eigen terrein
fietsbrug



referentie voetbrug



referentie fietsbrug



referenties duikerbruggen





duikerbruggen hebben altijd een hek (reling), kavelduikers hebben geen hek (reling)



referentie autoduiker / kavelduiker

3.7 Speelplekken

Spreiding en verschillende leeftijdsgroepen

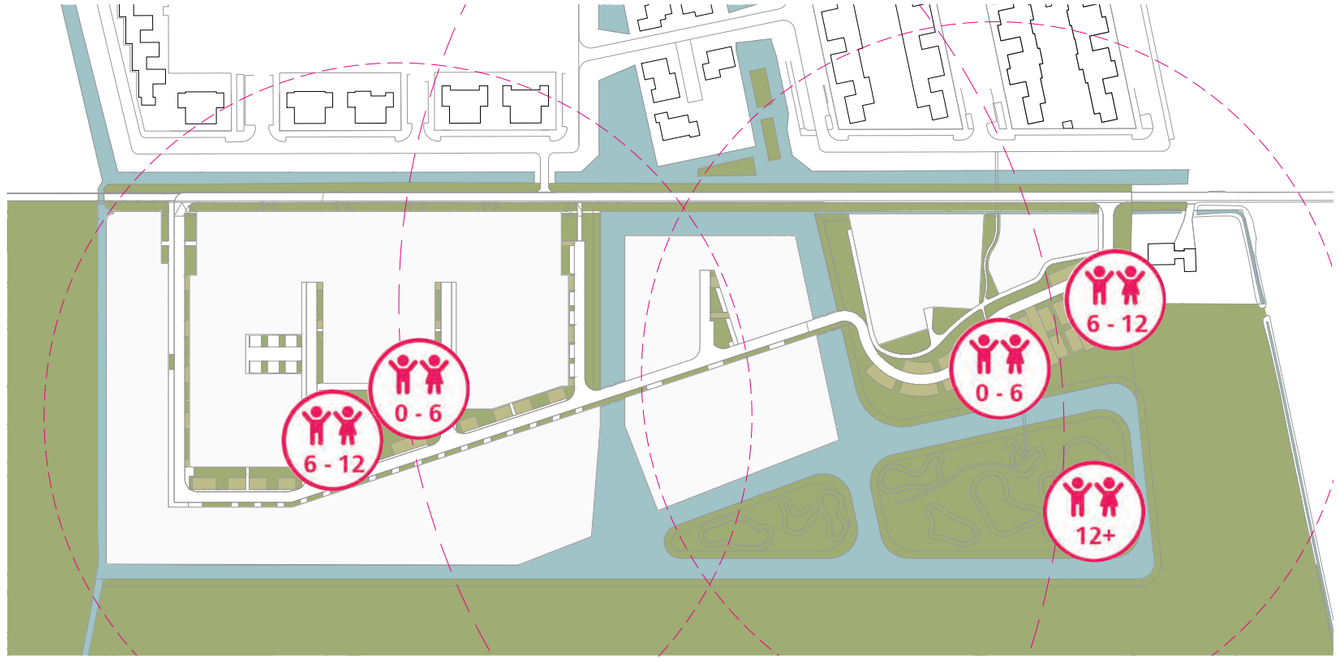
De speelplekken zijn zo gesitueerd dat er een maximale spreiding is door het gebied. Voor de jongste doelgroep (0-6 jaar) komen er twee speelplekken, één in de groene hof en één in het oostelijk deelgebied. Voor de jeugd van 6-12 jaar is er één plek aangewezen; in het oosten aan de landschappelijke randzone. Deze plekken dienen voor de hele buurt, en hier kunnen grotere toestellen komen. Voor de oudere jeugd (12+) worden voorzieningen aangelegd in de landschappelijke randzone.

Natuurlijke elementen en speelaanleidingen

Voor de inrichting van de speelplekken wordt uitgegaan van natuurlijke materialen (m.n. hout) die aansluiten op 'groen-dorpse' karakter van de wijk. Tevens is er een focus op het maken van 'speelaanleidingen' die geest van de jeugd stimuleren.

Thema's speelplekken bepalen met de buurt

Voor de speelplekken 6-12 jaar worden de thema's bepaald met de buurt. Via het voorleggen van een aantal voorbeeldinvullingen kan met de buurt een thema worden bepaald, welke daarna uitgewerkt kan worden. Voorbeelden van een aantal thema's zijn bijvoorbeeld: natuurlijk & avontuurlijk spelen, klimmen & klauteren, sport & spel, zintuigen, etc.



Speelpleklocaties per doelgroep

0 - 6 Speelplekken 0-6 jaar

6 - 12 Speelplekken 6-12 jaar

12+ Speelplekken 12+

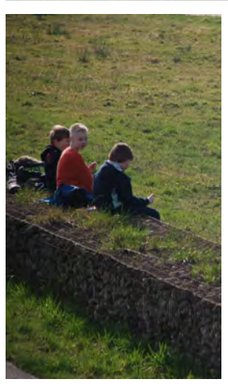
Principes

- Kleine speelplekken door de wijk voor de aller jongsten (0-6)
- Speelplekken bij school en in landschappelijke randzone voor jeugd (6-12)
- Plek voor 'oudere jeugd' in landschappelijke randzone (12+)
- Zoveel mogelijk gebruik van natuurlijke materialen
- Inrichting/uitwerking bepalen met de buurt







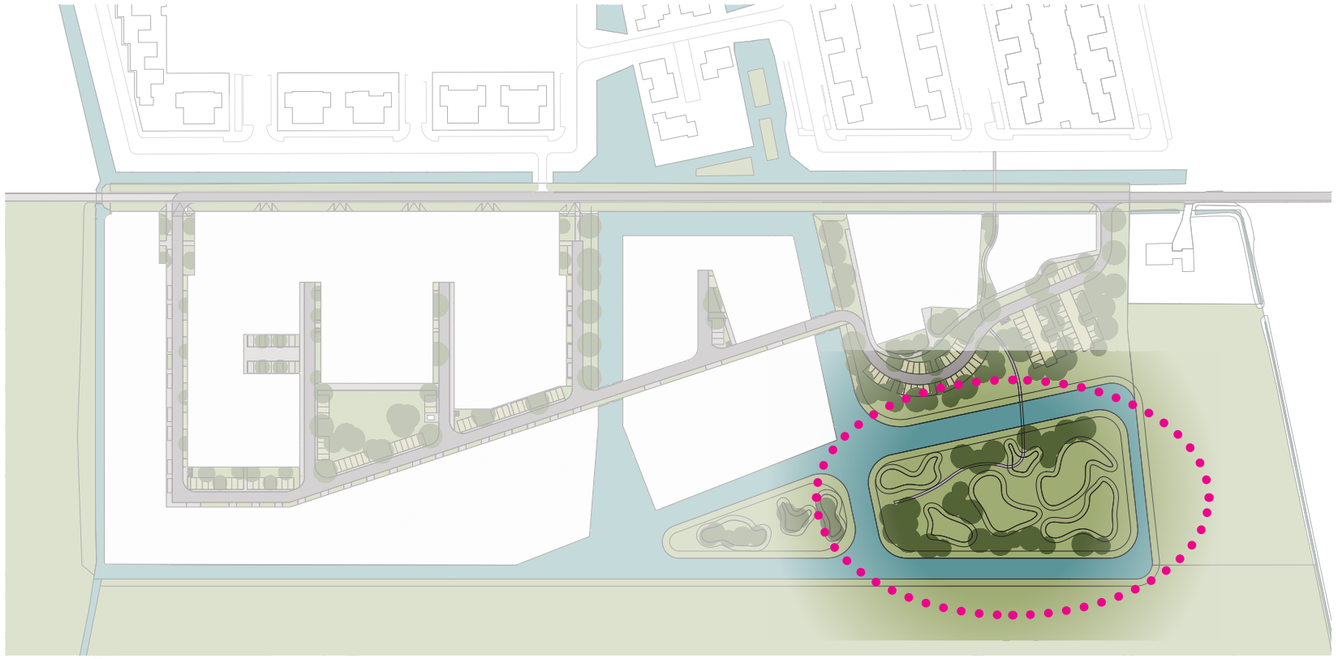




3.8 Hondenuitlaatplaatsen

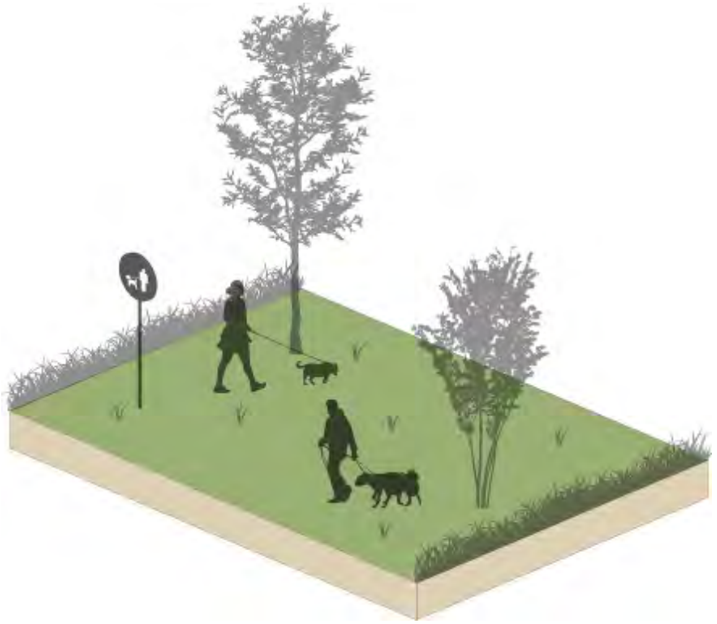
Hondenbezitters kunnen een rondje door de wijk lopen langs de groene structuren. Honden mogen overal in de openbare ruimte komen mits aangelijnd. In de openbare ruimte geldt een opruimplicht. De autoluwe/autovrije randzone en groenblauwe ader zijn bijzonder geschikt voor een wandelrondje met de hond. Langs deze plekken komen voldoende afvalbakken. Gebieden waar geen honden mogen komen (zoals bij kinderspeelplaatsen) zijn gemarkeerd met paaltjes voorzien van rode borden.

De openbare ruimte dient voorzien te zijn van voldoende losloopgebieden voor honden. Als neveneffect wordt hiermee overlast op andere plekken voorkomen. In de randen van De Scheg vindt men losloopgebieden waar honden vrij mogen rennen. Uitgangspunt is dat er drie losloopgebieden komen in de gehele Scheg, waarvan één in deelgebied Oost.

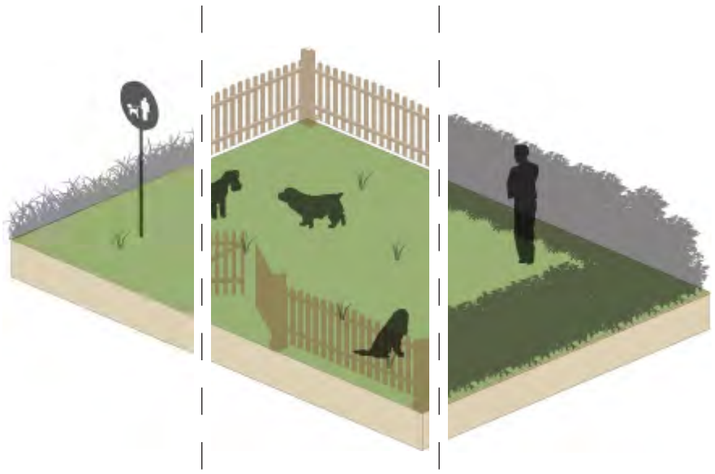
Een losloopgebied:
- Is een relatief groot gebied, zodat de hond goed kan uitrennen
- Heeft bij voorkeur een ondergrond van gras.
- Houdt rekening met sociale veiligheid, zoals verlichting en overhangend groen.
- Ligt niet aan doorgaande gebiedswijkontsluitingswegen (verkeersveiligheid) tenzij er een adequate afschermende voorziening wordt gemaakt
- Ligt niet in de onmiddellijke nabijheid van (basis)scholen



Zoekgebied hondenuitlaatplaats / losloopgebied



Uitgangspunt: Hondenuitlaat/losloop gebied in landschappelijke randzone



Voorbeelden van omheining. Voorbeeld; Natuurlijk, hekwerk of haag

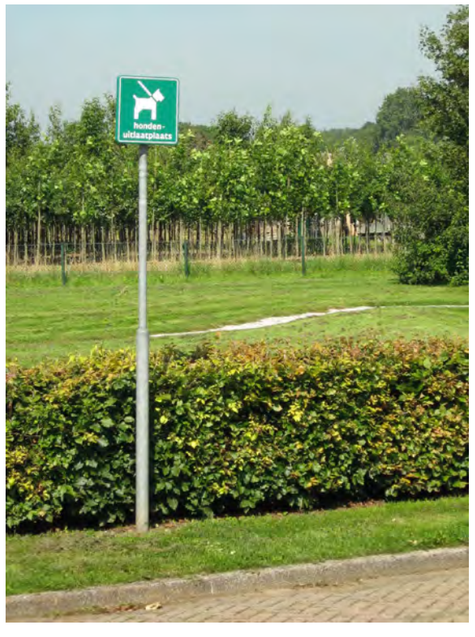














Hondenuitlaat plek





Bebouwing

4. Bebouwing



4.1 Sfeer van het toekomstig woongebied

De sfeer van De Scheg Oost wordt gevormd door een compacte woningbouwontwikkeling die optimaal profiteert van de grote groene maat aan de zuidrand van deelgebied Oost: de landschappelijke randzone. In dit deelgebied komen grondgebonden woningen (rijenwoningen, 2^1-kapwoningen, vrijstaande woningen) afgewisseld met enkele appartementengebouwen. De architectuursignatuur sluit aan bij de Beeldkwaliteitsvisie van de Scheg als geheel, met een dorpse sfeer uitgevoerd met baksteen en kappen. In de dorpse architectuur zijn kenmerken te zien van de Haagse School-architectuur. De Haagse School is herkenbaar aan de dakoverstekken en de rechte vormen. Karakteristiek zijn de horizontale lijnen van gevelbanden boven kozijnen, erkers en balkons, de stedenbouwkundige samenhang en de symmetrie. Andere toegepaste elementen zijn: luifels boven de voordeuren, rollagen en meerdere kleuren metselwerk in de gevel. De toegepaste kleuren en materialen zijn meestal traditioneel, met bruine, roodbruine en oranjebruine baksteen en schilderwerk in wit met groen.

De architectuur dient gebaseerd te zijn op universele bouwkundige kwaliteiten zoals: maat- en schaalverhoudingen, robuuste uitstraling van hoogwaardige materialen, plastiek, rijkheid van detail (zonder dat dit tot overdrijving leidt) en de eerlijkheid van vorm en functie. Het gebruik van de beschreven elementen kan in verschillende architectuurstijlen tot uiting komen. Het is goed mogelijk om voor de verschillende eenheden een eigen architectuuridioom te ontwikkelen.

Het beeldkwaliteitplan spreekt zich uit over de samenhang binnen buurten en plekken, door middel van de eenheden van beeldregie en over de beoogde sfeer. Het is aan de architect om een juiste keuze te maken, zodanig dat:

- er een goede balans is tussen samenhang en continuïteit enerzijds, en onderscheidend vermogen anderzijds.
- elk gebouw of blok bijdraagt aan de beoogde sfeer
- de nieuwbouw voldoende architectonische elementen bevat (kleur, materiaal, detaillering en/of vorm) en dat het een duidelijk zichtbare relatie aangaat met het landschap (denk aan raampartijen, erkers, buitenruimtes etc. met zicht op landschap)













4.2 Eenheden van beeldregie

De beeldregie op de bebouwing dient het algemene doel om de beoogde sfeer (dorps, informeel, overgangslandschap, Amstelveens) te realiseren. Daarnaast stuurt het op de balans tussen eenheid en diversiteit. De gekozen mate van eenheid of diversiteit betreft de bebouwing, en hangt af van zowel de hiërarchie in het plan, als de exacte positionering en de aanliggende openbare ruimte.

De Scheg Oost valt uiteen in drie deelgebieden, die ieder geënt zijn op de stedenbouwkundige structuur van Amstelveen Westwijk ten noorden van de Scheg. Ieder deelgebied wordt uitgevoerd met een eigen architectuursignatuur, dus ieder deelgebied is een ‘eenheid van beeldregie’. De volgende eenheden van beeldregie zijn te onderscheiden:

A. Het westelijk deelgebied, met een orthogonale structuur geënt op Westwijk. Dit deelgebied bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen met een kap, met kleinschalige appartementengebouwen rond de centrale groene hof als beëindiging van de rijenwoningen. De appartementen voegen zich in de schaal van de grondgebonden woningen. In de zuidwesthoek van dit deelgebied komt een iets groter appartementengebouw. De zuidrand bestaat, in afwijking op de rest van dit deelgebied, uit grondgebonden woningen met een plat dak (A2).
B. Het middeneiland, een uitzondering binnen de structuur van De Scheg Oost die zich voegt naar de groenblauwe wigvormige zone die vanuit Westwijk naar het zuiden toe uitloopt naar het landschap. Deze zone vormt het kader voor het centrale eiland. Hier komt een afwijkende bebouwingstypologie in een afwijkende architectuur.
C. Het oostelijk deelgebied, met een orthogonale structuur die net als in Westwijk parallel loopt aan de Bovenkerkerweg. In Westwijk is er aan deze zijde hogere bebouwing (een ‘wand’ van appartementengebouwen), en ook in De Scheg komt er hogere bebouwing richting de Bovenkerkerweg. In de Scheg Oost komt in de meest oostelijke punt als accent of oriëntatiepunt een ensemble van appartementen.



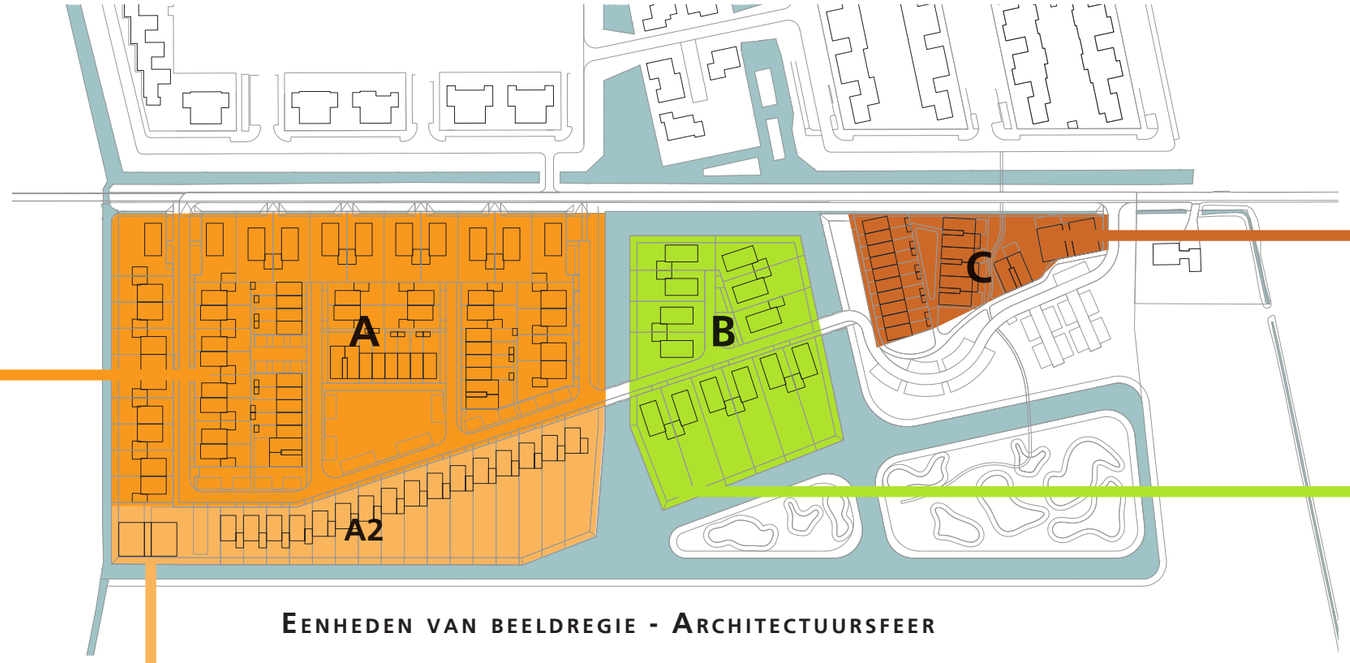






A. In het westelijk deelgebied komt een dorpse sfeer, in een eigentijdse ‘Haagse-Schoolarchitectuur’. Hier komen grondgebonden woningen in baksteen (aards kleurpalet) met een zadeldak, met een detaillering die refereert aan de Haagse School. De appartementen rond de hof en de woningen en appartementen aan de zuidrand krijgen een plat dak.

A2. In de zuidrand komen grondgebonden woningen met een plat dak en in een moderne architectuurstijl. Er is binnen het totale deelgebied A een eenheid in materialisering (baksteen in een aards kleurpalet), maar de architectuurstijl en detaillering is hier modern.



Eenheden van beeldregie - Architectuursfeer

A



Dorps - eigentijdse Haagse School

A2



Modern eigentijds - plat dak

B. Op het middeneiland komt een bebouwingstypologie in een modern-eigentijdse architectuursignatuur. In hoofdvorm zijn alle woningen in baksteen met een kap, en worden eigentijds-dorps vormgegeven en gedetailleerd.
C. Het oostelijk deelgebied wordt gevormd door een samenhangend bebouwingsensemble van grondgebonden woningen en appartementen. Ook deze woningen krijgen een uitwerking in een eigentijdse Haagse-Schoolstijl, met baksteen in aardetinten.

C

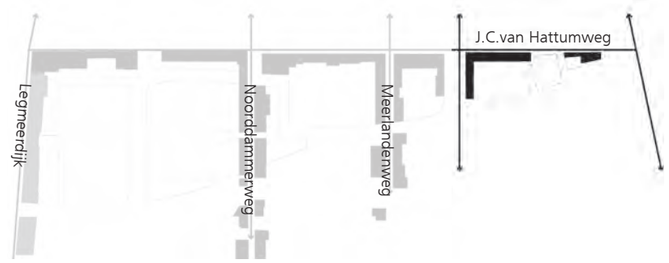


Modern-eigentijdse Haagse School

B



Modern eigentijds - kap



4.3 Overstijgende beeldregie
Het lint van de J.C. van Hattumweg

Vanuit de Beeldkwaliteitsvisie is een aantal deelgebied overstijgende beeldregie-aspecten vastgelegd. In De Scheg Oost betreft dit alleen het thema van de lintwegen (J.C. van Hattumweg). De bestaande lintwegen vertegenwoordigen het landelijke karakter van de lintstructuren. Het uitgangspunt voor de linten is het behoud van de 'historische' uitstraling. Om de structuur van de lintbebouwing verder te versterken, is gekozen om tussen de bestaande woningen nieuwe vrijstaande woningen en/of vrije kavels toe te voegen. Deze dienen te passen binnen de filosofie en opzet van de losse woonbebouwing langs deze bestaande linten. Belangrijk uitgangspunt daarbij is het kenmerk van de doorzichten tussen de woningen door naar het achtergelegen gebied. Deze doorzichten komen bij de aansluitingen van de hoofdstructuur op de linten, zoals bij watergangen en de buurtontsluitingswegen. Ook tussen de woningen dient voldoende ruimte te blijven om een linten-woonmilieu van vrijstaande bebouwing te realiseren.

Bebouwingskorrel

Voor de linten als geheel is de typologie van bebouwing beperkt tot vrijstaande woningen, met in de oostelijke punt een ensemble van appartementengebouwen. De structuur van de bebouwingskorrel is los: in de linten wordt aangesloten op het individuele karakter van de bestaande lintbebouwing. De nadruk ligt op de individualiteit van de woningen. Rijwoningen zijn in de basis uitgesloten.

Positie

Om het open karakter van de linten te behouden bevindt de rooilijn van de hoofdmassa zich minimaal 5 meter vanaf de voorkant van de kavel. Voor de vrijstaande woningen geldt een minimale afstand van 3 meter van de hoofdmassa (zonder garage) tot de zijgevel. Verschillende bouwmassa's dienen ten opzichte van elkaar zoveel mogelijk een variërende rooilijn te hebben (min. 5 meter, max. 7 meter). Er dient een duidelijke hiërarchie te zijn tussen de panden op één kavel (hoofdgebouw staat voor bijgebouwen). De oriëntatie van de woning ('voorkant') is op de bestaande lintwegen; bij hoeksituaties is een tweezijdige representatieve zijde verplicht.

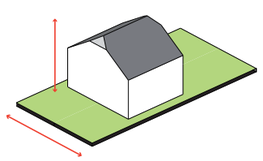
Aan-, bijgebouwen en garages

De rooilijnen van de bijgebouwen zijn wenselijk tenminste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Het bijgebouw moet zoveel als mogelijk in de bebouwingsmassa opgenomen worden als onderdeel van de architectuur. Aan de voorkant zijn erkers mogelijk en wenselijk.

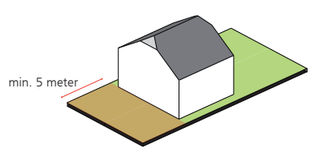
Parkeren eigen terrein

Bij de woningen in het lint is het parkeren volledig op eigen terrein. Het parkeren wordt naast (of achter) woning gerealiseerd, er komen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De inrit/opstelplaatsen mogen niet afgesloten zijn van het openbaar gebied middels een (te openen) hek of poort. De kavels zijn per twee ontsloten met een gezamenlijke duiker. Deze kavelduikers hebben een ingetogen uitstraling en passen binnen de polderuitstraling.

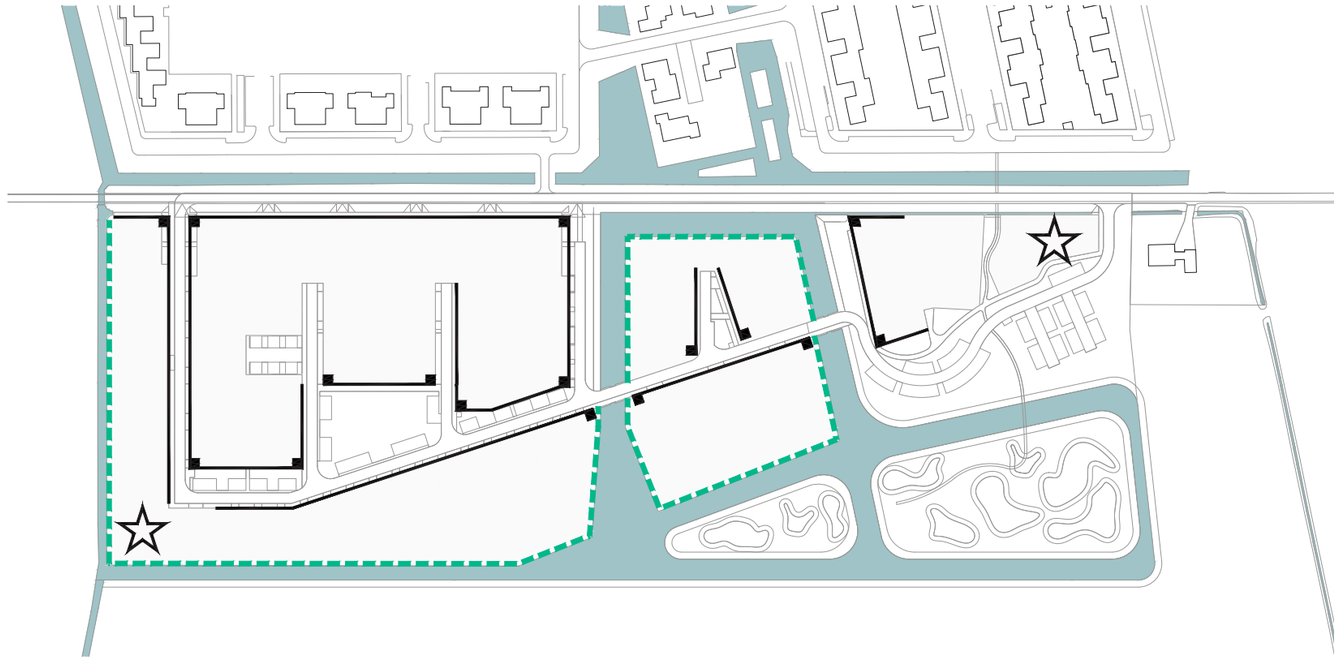




Korrel : *vrijstaande woning*



Rooilijn: *teruggelegen t.o.v. voorerfgrens*
voldoende afstand tussen woningen



oriëntatie bebouwing

tweezijdige oriëntatie verplicht

tuin aan water/openbaar gebied

special

4.4 Oriëntatie van de woningen

Voor een goede begeleiding van de openbare ruimte (i.e. het lint, de groene hof, de woonstraten) is de oriëntatie van de woningen vastgelegd. Om blinde kopgevels op belangrijk plekken te voorkomen is op sommige plekken een tweezijdige oriëntatie verplicht. Deze hoekwoningen moeten een uitnodigende uitstraling hebben naar beide zijdes. Denk aan het werken met de éntree om de hoek, ramen, etc.

Op sommige locaties is een bijzondere bebouwingskorrel gewenst/mogelijk: specials. Deze liggen op markante plekken in de wijk, of bijvoorbeeld aan het eind van de Van Hattumweg. Een special kan afwijken in bijvoorbeeld architectuur, bouwhoogte en/of rooilijn t.o.v. de rest van de wijk. Deze grotere korrel draagt bij aan de ruimtelijke hiërarchie in de wijk en biedt ruimte voor de verbijzonderingen in het programma, zoals een appartementencomplex. De specials dragen bij aan de oriëntatie en herkenbaarheid in het nieuwe woongebied. Een special heeft een alzijdige oriëntatie, met een representatieve uitstraling naar alle zijden.

Voor de locaties waar achtertuinen aan het openbaar gebied grenzen, worden aanvullende beeldkwaliteitscriteria gesteld. Deze worden in 4.8 nader beschreven en toegelicht.

4.5 Grondgebonden woningen

Algemeen

Binnen het landschappelijk raamwerk van De Scheg wordt een gevarieerde, informele en ontspannen woonsfeer ontwikkeld. Door de hele Scheg heen liggen de verschillende woonbuurtjes. Iedere woonbuurtje heeft een eigen herkenbaar buurthof of buurtplein. Er moet een gevoel van dorps wonen ontstaan waarbij de nadruk ligt op ontmoeten en sociale cohesie. De bebouwing bestaat uit een afwisseling van rijenwoningen met 2^1-kapwoningen en in mindere mate vrijstaande woningen en op enkele plekken gestapelde woningen.

Ieder buurtje heeft een eigen samenhang, en is zo afzonderlijk herkenbaar ten opzichte van de andere buurtjes. Op deze wijze wordt het kleinschalige en dorpse karakter van De Scheg benadrukt. Binnen ieder buurtje wordt de architectuurstijl afgestemd, net zoals bouwmassa, kapvorm en materialisering. De sfeer en architectuurstijl van ieder buurtje moet passen binnen de sfeer van De Scheg als geheel.

Bebouwingskorrel

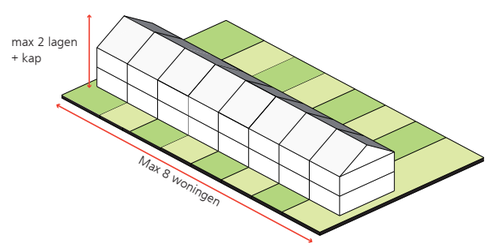
Voor een dorpse sfeer zijn schaal, korrelgrootte, repetitie/ritmiek, straatbeeld etc. van belang. Één van de belangrijkste aspecten voor de beleving van de woonbuurten is de ‘dorpse korrel’. Er komt in de Scheg Oost een gemengd programma vrijstaande woningen, 2^1-kapwoningen en korte rijtjes. De afwisseling in zowel bebouwingskorrel als gevelmateriaal, dakvormen en rooilijnen vormt de ruimtelijke kwaliteit. Er mogen maximaal 10 rijwoningen aaneengeschakeld zijn. Architectonisch is er een variatie binnen de rijwoningen, zonder dat er pandsgewijze architectuur ontstaat. Er kan gevarieerd worden met materiaal en kleur, in kapvorm en architectuursignatuur. De basis van de rijwoningen gaat uit van een rijtje van maximaal 10 woningen. Maximaal 3 rijwoningen mogen gerepeteerd worden, daarna moet er variatie worden aangebracht.

Positie

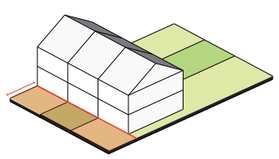
De rooilijn van de hoofdmassa bevindt zich minimaal 2 meter vanaf de voorzijde van de kavel. Voor tweekappers en vrijstaande woningen geldt een minimale afstand van 3 meter van de hoofdmassa (zonder garage) tot de zijerfgrens.
Verschillende bouwmassa’s dienen ten opzichte van elkaar zoveel mogelijk een variërende rooilijn te hebben. Er kan ook binnen één bouwvolume gevarieerd worden met de rooilijn (verspringing binnen een rijtje woningen). Eindwoningen/woningen op de hoek met aan twee zijden openbare ruimte, krijgen een tweezijdige oriëntatie: ramen, deuren en/of erkers voorkomen ‘dode kopgevels’



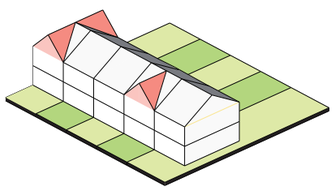
- vrijstaande woningen
- vrijstaand geschakelde woningen
- 2^1-kapwoningen
- rijenwoningen
- appartementen



Korrel : *rijtjes en 2^1 kap*
max rij 10 woningen

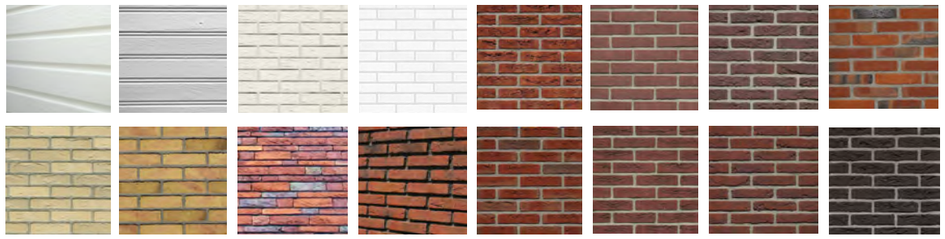


Rooilijn: min *2m voorzijde kavelgrens*



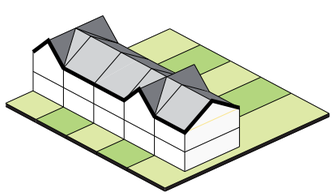
Daken: *meer langs- dan dwarskappen*

basiskleurenpalet

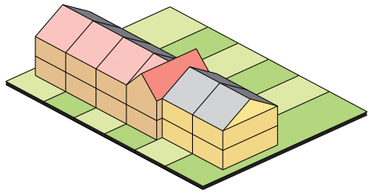




Twee lagen met kap
Twee lagen met Kap (rijwoning)
Drie lagen
Vier lagen
Vijf lagen
Zes lagen



Overstek : *verplicht*



Gevelkleur : *samenhang per 3 á 5 woningen binnen 'buurtpallet'*

Kleur en materiaal gevel

Qua materiaalopbouw en kleursamenstelling van de gevel is de 'dorpse korrel' af te lezen. De gevel bestaat hoofdzakelijk uit natuurlijk getinte bakstenen, uit het gekozen spectrum. Om lange monotone rijen tegen te gaan en de 'dorpse korrel' te realiseren, dient binnen een lange rij woningen voor iedere 3 á 5 woningen een variatie toegepast te worden. De overige woningen (2^1-kapwoningen en vrijstaande woningen) dienen onderling zoveel mogelijk te variëren. Naast baksteen is keimwerk, behandeld hout of ander gevelmateriaal als uitzondering of als onderschikt element in de gevel toe te passen.

Dak – kapvorm en materiaal

Rijwoningen krijgen een zadeldak, eventueel met incidenteel een gedraaide kap. De kappen krijgen een volwaardige kap met een volwaardige nok, dus geen combinatie van een plat dak met een 'halve kap'. De vrijstaande woningen en tweekappers worden uitgevoerd met een schilddak, met uitzondering van de woningen aan de zuidrand (deelgebied A2) die ene plat dak krijgen. Tweekappers hebben soms een samengesteld dak, bestaande uit een schilddak met een dwarskap (gedraaide kap). Alle daken krijgen een overstek.

De materialisering van het dak is altijd met keramische dakpannen. De kleur mag verschillen in verscheidene antraciettinten. De hellingshoek van de daken is 38-60 graden.

Aan-, bijgebouwen en garages

De rooilijnen van de bijgebouwen zijn wenselijk tenminste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Aan de voorkant zijn erkers mogelijk en wenselijk. Bergingen worden in principe aan de achterzijde van de kavels geplaatst, waar mogelijk gekoppeld aan de achterpaden.

Parkeren eigen terrein

Parkeren voor rijwoningen gebeurt op openbaar terrein. De voortuinen van de rijenwoningen blijven vrij van geparkeerde auto's, garages en carports. Voor alle vrijstaande woningen en 2^1-kapwoningen geldt dat het parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd (2 parkeerplaatsen per woning), met aanvullende bezoekersparkeren in het openbaar gebied. De inrit/opstelplaatsen mogen niet afgesloten zijn van het openbaar gebied middels een (te openen) hek of poort.

4.6 Rond de hof

Algemeen

Binnen deelgebied A ligt een groene hof. In de basis gelden hier dezelfde regels als in de rest van de woonbuurt. Er gelden echter ook een aantal aanvullende regels om meer eenheid in de architectuur te krijgen en de verblijfsruimtes beter te omkaderen/accentueren.

Bebouwingskorrel en architectonische samenhang

De bebouwingskorrel rondom de hoven is die van het gehele hofje. Dat wil zeggen dat de architectuur, kapvormen, baksteenkleur etc. rond het gehele hofje op elkaar in samenhang ontworpen wordt. Rond de groene hof komen samengestelde blokken van grondgebonden (rij)-woningen met appartementen.

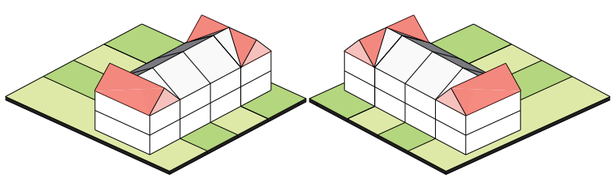
Positie

De woningen liggen direct aan de hof. De overgang tussen de woningen ('voortuin') dient als stoepstrook te worden ingericht, welke door de bewoner zelf ingericht kan worde met bankjes of plantenbakken. Deze stoepstrook wordt vanuit het ontwerp gerealiseerd, net als gevelbloembakken, openslaande deuren, etc.

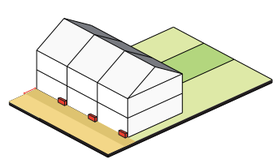


Stoepstrook bij hofwoningen





Architectonische samenhang:
veel samenhang in architectuur, kapvormen, baksteenkleur, etc.



Rooilijn : *stoepzone*



4.7 Appartementen

De Scheg als geheel is een overwegend grondgebonden woonmilieu. Gestapelde bouw komt voor in De Scheg, maar behoort tot de uitzondering in De Scheg als geheel. Ook in De Scheg Oost komen appartementen, die zorgvuldig in de structuur van de grondgebonden woningen dienen te worden ingepast. Dit kan door het appartementengebouw op te nemen als onderdeel van een bouwblok met grondgebonden woningen, danwel als losstaand/ solitair en alzijdig appartementengebouw. Bij het ontwerp dient in alle gevallen rekening gehouden te worden met bezonning en privacy van de naastgelegen kavels. Appartementengebouwen kunnen een plat dak hebben, of een kap (als deze integraal onderdeel is van de architectuur) waarin al dan niet een woonlaag is opgenomen. Bij verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan worden doorsneden, 3D-studies, bezonningstudies, etc. voorgelegd aan de gemeente, voordat een omgevingsvergunning verleend wordt.

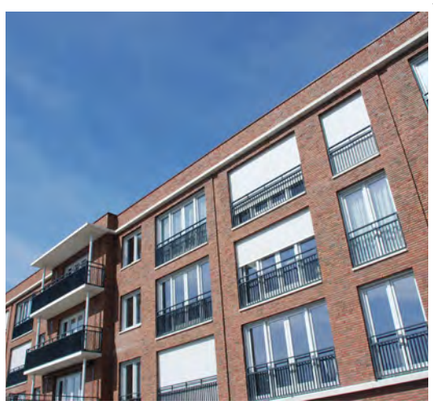
Oriëntatie

Een appartementenblok zal altijd een alzijdige oriëntatie van het gebouw krijgen. Een appartementengebouw krijgt derhalve geen blinde kopgevels. De representatieve zijde met de entree zal georiënteerd zijn naar de belangrijkste openbare ruimte. Vanaf de straatzijde is de hoofdentree altijd zichtbaar en makkelijk bereikbaar. Als er sprake is van een entree vanaf een achterterrein/parkeerterrein, dan is te denken aan een tweezijdige hoofdentree, die zowel grenst aan de openbare zijde van het woongebouw als aan het achterterrein.



Appartementen als beëindiging rijwoningen













positie inpandige bergingen in appartementengebouwen

Parkeren en Bergingen

Het benodigd parkeren bij de appartementen worden gerealiseerd in het openbaar gebied, als haaksparkeren en omzoomd met halfhoge hagen zodat de auto's zoveel mogelijk uit het zicht staan. De parkeerplaatsen aan de hoofdontsluiting worden gerealiseerd in een waterdoorlatende verharding. Dit kan door een halfopen legverband of speciale 'grasbetonstenen'.

Bergingen bij de appartementen voor o.a. fietsen dienen inpandig gerealiseerd te worden, en mogen niet als apart gebouw bij het appartementengebouw komen. Bergingen worden niet aan de meest representatieve zijde gerealiseerd (zie kaartje). Verder dienen ook voorzieningen gerealiseerd te worden voor bezoekers-fietsparkeren.

4.8 Erfscheidingen – overgang openbaar-privé

Zij- en achterkanten

Daar waar privétuinen aan de (semi-)openbare ruimte grenzen is de kwaliteit kwetsbaar. Ten aanzien van alle overgangen openbaar-privé worden derhalve aanvullende beeldkwaliteitseisen gesteld. In alle gevallen waar een privétuin aan het openbaar gebied grenst (voor-, zij- èn achterkanten), geldt dat er een mee-ontworpen erfscheiding gerealiseerd dient te worden. Dit geldt voor alle situaties waar zich dit voordoet.

In geval een tuin (zijtuin, achtertuin) grenst aan het openbaar gebied, wordt er een robuust hekwerk geplaatst van 1,80 meter hoog, in combinatie met begroeiing (hoge haag, volwassen klimmende beplanting, etc.). Ook kan een erfscheiding in samenhang met de bebouwing ontworpen worden (gebouwde erfscheiding). Erfscheidingen kunnen dan bestaan uit metselwerk (laag muurtje), open schermen, hekjes of combinaties daarvan (bijvoorbeeld een muurtje met een scherm er bovenop), altijd gecombineerd met groen en eventueel een pergola.

Erfscheidingen zijn altijd 'groen', en hekwerken of schermen zijn volledig ingevuld met beplanting. Het groen moet dusdanig volwassen en volgroeid zijn dat ontmoedigd wordt om het hekwerk dicht te zetten met vlechtwerk of schermen anderszins. Eventuele bergingen en poorten kunnen in de erfscheiding worden opgenomen. Blinde, gesloten muren en dichte houten schermen worden nadrukkelijk uitgesloten.

Toe te passen beplanting kan zijn:
- Een robuust hekwerk, altijd in combinatie met een hoge (gemengde) haag - beukenhaag, ligusterhaag, boerenhaag (gemengd), etc. of hedera of een andere klimplant.
- Struiken of struwelen - inheemse soorten

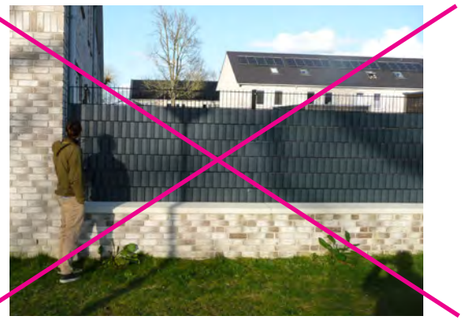
Voorkanten

Aan de voorzijde is een (lage) erfscheiding voorgeschreven. Hier komt een lage haag (ca 70 cm hoog), in volgroeide staat bij oplevering aangeplant.

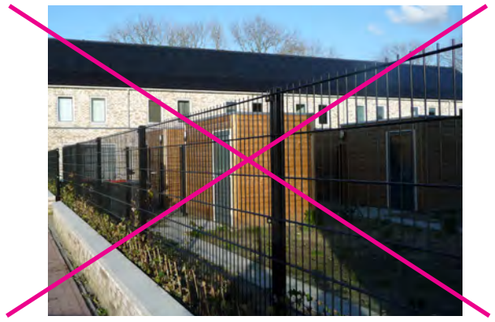


erfscheiding - 1,80m - uitvoering conform uitgangspunten

lage haag - 0,70m



Geen ingevlochten plastic

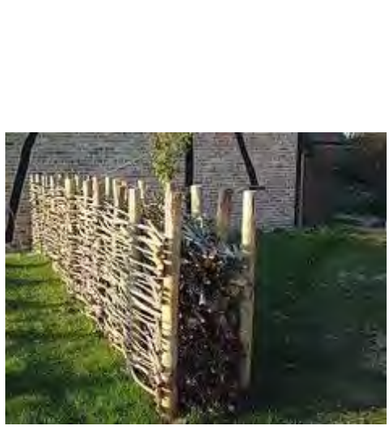


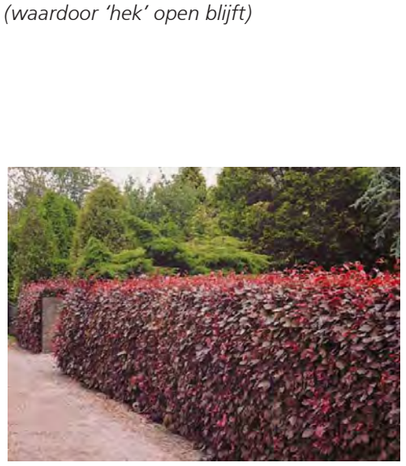
Geen (te) jonge hedera (waardoor 'hek' open blijft)





















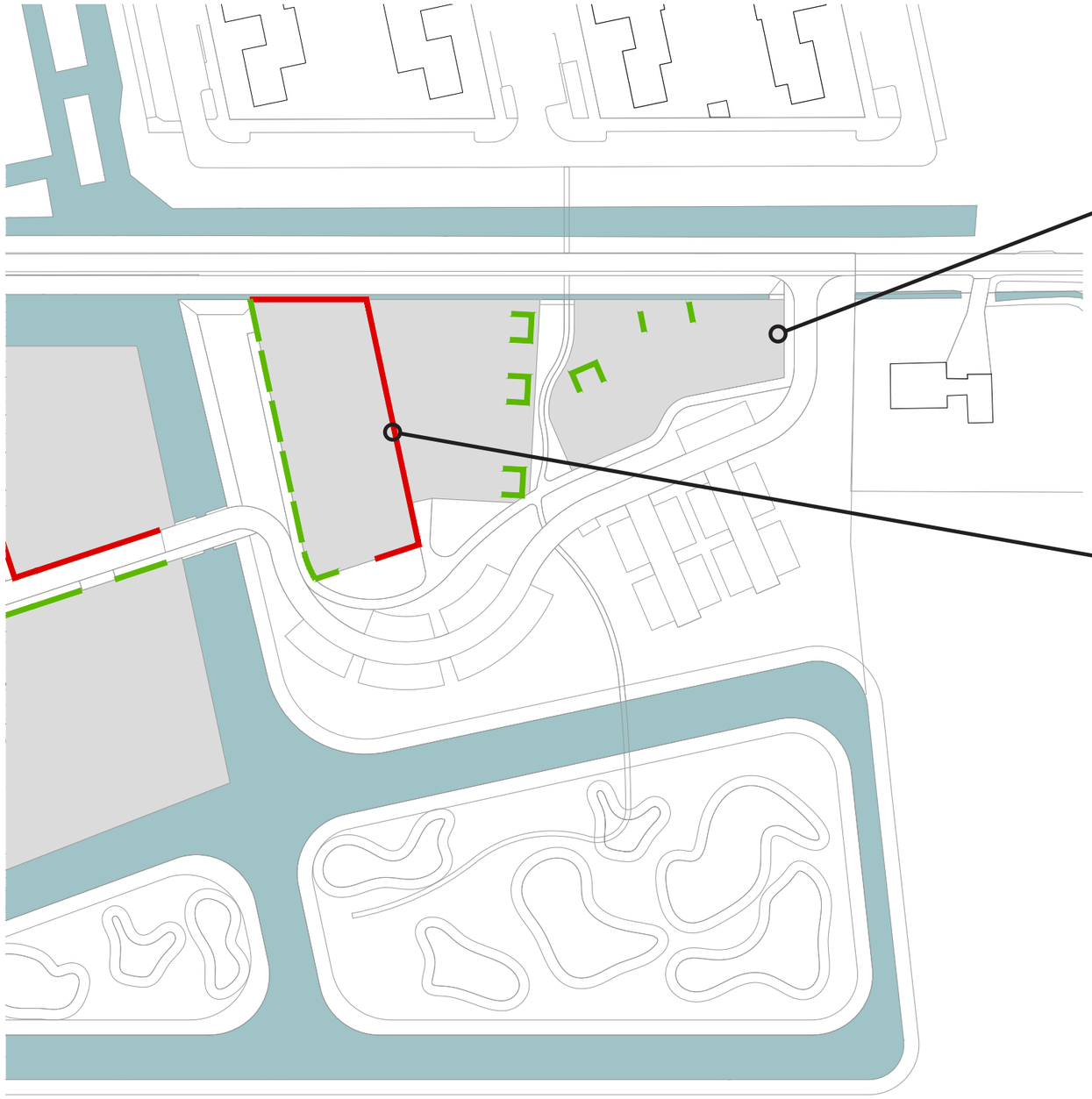


Zij- en achterkanten

4.8 Erfscheidingen – overgang openbaar-privé

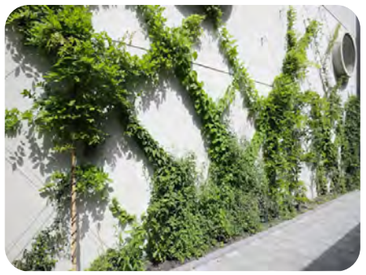
Hoge erfscheiding als ‘tweede voorkant’

In het geval een hoge achtererfscheiding direct aan het (semi-)openbaar gebied grenst, is sprake van een ‘tweede voorkant’. In dat geval is extra aandacht gevraagd in het ontwerp en de uitvoering. In deze erfscheiding worden tevens de toegangen naar de achtertuin en de bergingen opgenomen, in één integraal ontworpen beeld.



erfscheidingen achterkant als ‘tweede voorkant’







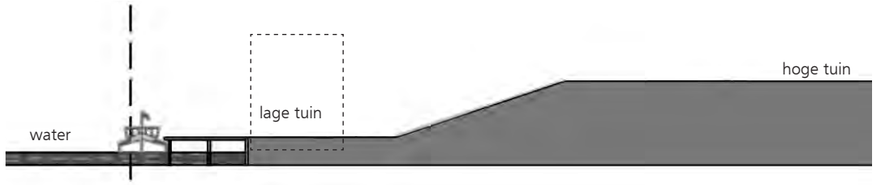


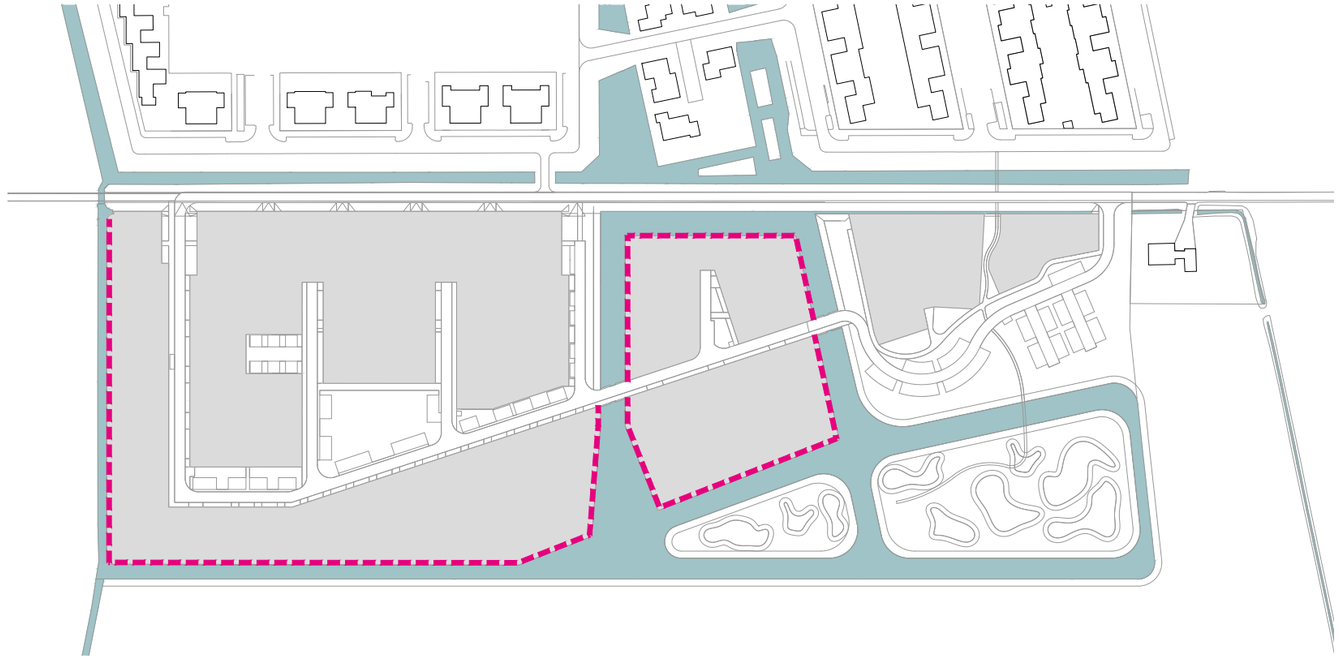




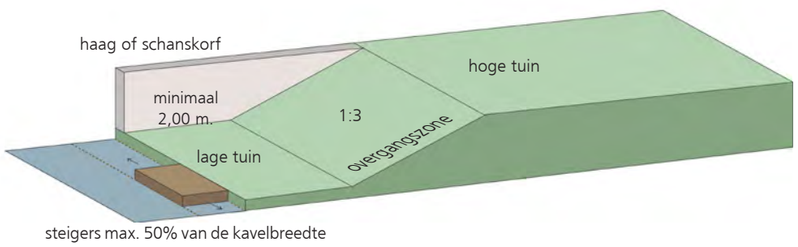


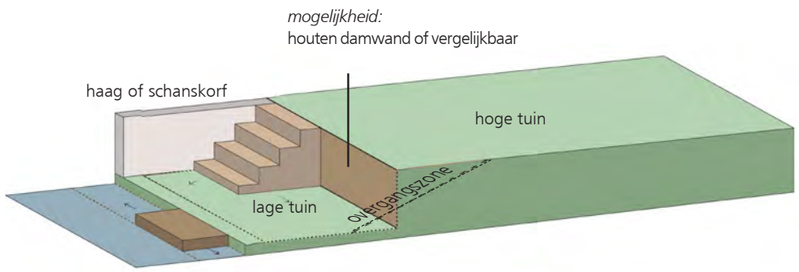
groene gevel bij entreegebied





tuinen aan (openbaar) water





4.9 Tuinen aan het Water

In principe zijn alle watergangen openbaar, en komen er geen tuinen direct aan het water. In die situaties waar bij uitzondering wel tuinen aan het water worden gerealiseerd, dus waar een zij- of achtertuin grenst aan een openbare watergang, is er sprake van een kwetsbare situatie en risico op verrommeling. Daarom worden ook hiervoor aanvullende beeldkwaliteitseisen gesteld.

Als een tuin aan het water grenst, wordt het hoogteverschil tussen de woningen en het water overbrugd met een 'hoge' en een 'lage' tuin. Het lage gedeelte grenst aan het water en is 2 meter diep. In de overgangszone tussen het hoge en lage gedeelte wordt het hoogteverschil overbrugt. De overgangszone is 3,5 meter diep met een grastalud of een terras. Het hoge gedeelte van de tuin heeft een variabele diepte. Het lage gedeelte van de tuin kan als een terras met vlonders uitgevoerd worden of ingeplant worden. Zo ontstaat er een afwisselend beeld met terrassen en groene oevers.

Bewoners die meer privacy willen kunnen hun lage tuin inplanten met struweel. Hagen op de grenzen tussen de hoogteverschillen in de tuin kunnen ook voor de nodige privacy zorgen. De erfscheidingen tussen de tuinen wordt in de overgangszone vormgegeven door een stevige haag of een schanskorf. Het hoge gedeelte van de tuin heeft een tuinmuur of garage als zij-erfscheiding. De overgangszone en de lage tuin zijn obstakelvrij. Dat wil zeggen dat hier geen bergingen, tuinkasten of schuttingen geplaatst mogen worden.

Tussen de hoge en lage tuin kan een talud komen of een houten damwand (of vergelijkbaar). De oeverbescherming heeft een beschoeiing en de woningeigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud van de oever-(beschoeiing). Over een breedte van maximaal 30% van de tuin mogen steigers/vlonders gemaakt worden, de rest van de oever wordt daarvan vrijgehouden en is 'groen'. In geen van de gevallen mag op de oeverlijn een hoge erfscheiding gerealiseerd worden.







4.10 Duurzaam bouwen

Algemeen

In de Ontwikkelvisie 2015 is vastgesteld dat bij de ontwikkeling van De Scheg gebruik gemaakt wordt van het instrument GPR Stedenbouw. Dit instrument richt zich op vijf duurzaamheidsthema's: energie, ruimtelijke inrichting, gezondheid, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Op al deze thema's kan gescoord worden op het gebied van energie en duurzaamheid.

Voor alle thema's uit de GPR is berekend wat de basisambitie is, oftewel de ambitie die nu, met de huidige stand van techniek reëel uitvoerbaar is en waarbij al meer gedaan wordt dan in de basis noodzakelijk is. Daarnaast is een eindambitie gesteld, dat betekent welke ambitie bereikbaar zou moeten kunnen zijn wanneer partijen zich maximaal inspannen en meegroeien met de technologische ontwikkelingen die zich de komende jaren waarschijnlijk zullen voordoen. Ten tijde van de Ontwikkelvisie 2015 werd op alle thema's een goede score gehaald die reëel en haalbaar is. Daarnaast dienen de woningen te voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw), dat vanaf 2020 de geldende norm is.

Verder wordt uitgegaan van een gescheiden afvoer van riool en hemelwater, een wateropgave op grond van de Keur van AGV waarin wordt bepaald dat 10% tot 20% van het extra te verharden oppervlakte in het plangebied bestemd wordt voor water, en een gesloten grondbalans.

Duurzaamheid op gebouwniveau

Bij de ontwikkeling van De Scheg Oost wordt voldaan aan de wettelijke normering ten aanzien van duurzaam bouwen. Daarbovenop zijn er de volgende speerpunten:

- Energieneutraal bouwen
  Voor alle nieuwbouwprojecten geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor "bijna energieneutrale gebouwen" (BENG). De overtreffende trap van BENG is energieneutraal bouwen (ENG), waaraan de woningen in De Scheg Oost zullen voldoen.
- Zonne-energie
  Alle grondgebonden woningen worden voorzien van PV-panelen, zodat er voldoende energie wordt opgewekt voor de gebouwgebonden installaties.
- MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)
  De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij o.a. om nieuwbouwwoningen. Per 1 juli 2021 geldt voor de MPG een maximum grenswaarde van 0,8. De woningen in De Scheg Oost worden gerealiseerd met een gemiddelde MPG score van 0.6. (0.2 lager dan de grenswaarde)
- Duurzaam materiaalgebruik
  Voor de woningen wordt duurzaam geproduceerd hout toegepast (FFC en PEFC). Alle bergingen worden voorzien van een mos sedum dak.

Voor meer informatie:
vorm.nl/tandjebijvoorduurzaamheid
vorm.nl/vorm-de-businesspartner/mvo-en-duurzaamheid





Oppervlakkige hemelwaterafvoer

Het hemelwater (bebouwing, openbare ruimte) wordt zoveel als mogelijk oppervlakkig afgevoerd naar de watergangen. De afvoer van het hemelwater van de bebouwing en de privétuinen is een integrale ontwerp-opgave, en er zal bij de ontwikkeling goed gekeken moeten worden hoe er op een mooie en duurzame wijze omgegaan kan worden met de afvoer van hemelwater op eigen terrein. Zo hoeven er naderhand geen ongewenste 'noodoplossingen' gecreëerd te worden. Daarnaast worden bewoners geïnformeerd over hoe de eigen tuin het beste is in te richten, zodat wateroverlast bij piekbuien wordt voorkomen, en door het beperken van verharding tevens hittestress voorkomen kan worden.

Natuurinclusief bouwen

Nieuwe gebouwen worden voorzien van nest- en broedvoorzieningen. Te denken is aan neststenen voor vogels (mussen, gierzwaluwen, spreeuwen). Ook voor vleermuizen kunnen voorzieningen worden ingepast. Natuurinclusief bouwen gebruikt verder onder meer de mogelijkheden van daken en gevels. Groene daken en gevels hebben veel voordelen. Ze zorgen voor verkoeling in de zomer, zowel voor het gebouw als voor de stad. En ze houden in de winter de warmte in het gebouw vast.
Groene daken bufferen ook regenwater en zorgen ervoor dat het riool niet overbelast raakt bij hevige regenbuien. Om die reden worden alle bergingen voorzien van een mos sedum dak.

Ook de beplanting in de openbare ruimte speelt in op de doelstelling van natuurinclusief bouwen. Voor een optimale biodiversiteit is het beter uit te gaan van inheemse dan van uitheemse soorten bomen, struiken en planten als voedselbron. Vlinderstruiken, vogelkers, wegedoorn, klimop en hulst zijn struiksoorten die een belangrijke bijdrage kunnen leveren voor de biodiversiteit doordat ze vogels, vlinders en bijen van voedsel voorzien. En bomen zoals wilgen en lindes zijn in ecologisch opzicht interessant voor insecten zoals bijen. Op deze manier creëren we een wijk die goed is voor mens en dier met een hoge woonkwaliteit.









VORM
de toekomst

Schiehaven 13 | 3024 EC Rotterdam
Postbus 16 | 3350 AA Papendrecht
T +31(0)10 642 13 00 | F +31(0)10 615 47 34
post@vorm.nl | www.vorm.nl

atelier
DUTCH

Architectuur
Stedenbouw
Landschap

De Steiger 24 | 1351 AB Almere
Postbus 1181 | 1300 BD Almere
T 036 - 533 34 24 | F 036 - 534 42 51
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

S-AMV-2013008
12 oktober 2021

Rob van der Velden
Sander Maurits

Gemeente Amstelveen

© Atelier Dutch

De inhoud van deze publicatie kan onderworpen zijn aan copyright. Gebruik van de inhoud ervan door anderen zonder toestemming van Atelier Dutch is onrechtmatig.

BIJLAGE 11

Gemeente Aalsmeer

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Aalsmeer

Nr. 79310

16 april

2018

Nota Inkoop- en Aanbestedingsbeleid gemeenten Amstelveen en Aalsmeer 2017

Transparant, objectief, proportioneel en gelijke behandeling

Z-2017/048597

Burgemeester en wethouders van gemeente Aalsmeer besluiten vast te stellen de Nota Inkoop- en Aanbestedingsbeleid gemeenten Amstelveen en Aalsmeer 2017.

Colofon

Inkoop- en Aanbestedingsbeleid van de Gemeenten Amstelveen en Aalsmeer, versie AA 1.0 - juni 2017

Afdeling Services
Team Inkoop & Aanbesteding
Laan Nieuwer-Amstel 1
1182 JR Amstelveen
inkoop.aanbesteding@amstelveen.nl
www.amstelveen.nl

Communicatie
Het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid en (inkoop)voorwaarden van de gemeenten Amstelveen en Aalsmeer worden gepubliceerd op zowel de intranetsite als de internetsite. Klik voor meer informatie op "Zaken doen met de Gemeente".

Wijzigingen
Wijzigingen in het wettelijk kader die beperkt van aard zijn of wijzigingen in (delen van) deze nota, zullen door de portefeuillehouder Inkoop worden verwerkt (technische aanpassingen) middels een addendum en gepubliceerd op de website. Wijzigingen die de uitgangspunten van het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid raken of verstrekkende gevolgen hebben, geven aanleiding tot herziening van deze nota en daarmee een nieuw collegebesluit.
Eventuele technische aanpassingen van het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid zullen zowel op internet als op intranet worden gepubliceerd. Tevens zal daar een actuele versie van deze nota, waarin de technische aanpassingen zijn verwerkt, beschikbaar worden gesteld.

Inhoudsopgave

INLEIDING

1. DEFINITIES

2. GEMEENTELIJKE DOELSTELLINGEN

3. JURIDISCHE UITGANGSPUNTEN
3.1 Algemeen juridisch kader
3.2 Uniforme documenten
3.3 Algemene beginselen bij Inkoop
3.4 Grensoverschrijdend belang
3.5 Mandaat en volmacht
3.6 Afwijkingsbevoegdheid

4. ETHISCHE EN IDEËLE UITGANGSPUNTEN
4.1 Integriteit
4.2 Duurzaam inkopen
4.3 Innovatie

5. ECOMOMISCHE UITGANGSPUNTEN

5.1 Product- en marktanalyse
5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie
5.3 Lokale economie en MKB
5.4 Samenwerkingsverbanden
5.5 Bepalen van de inkoopprocedure
5.6 Raming en financiële budget
5.7 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

6. ORGANISATORISCHE UITGANGSPUNTEN
6.1 Inkoopproces
6.2 Inkoop in de organisatie
6.3 Verantwoordelijken
6.4 Inwerkingtreding
6.5 Evaluatie

Inleiding

De Gemeenten Amstelveen en Aalsmeer (verder "Gemeente") spannen zich continue in voor een (verdere) professionalisering van de inkoop- en aanbestedingspraktijk. In dit Inkoop- en Aanbestedingsbeleid wordt het inkoopproces inzichtelijk en transparant gemaakt door de doelstellingen, uitgangspunten en kaders te schetsen waarbinnen Inkoop in de Gemeente plaatsvindt. De Gemeente streeft daarbij een aantal centrale doelstellingen na (zie verder hoofdstuk 2). Aangezien Inkoop plaatsvindt in een dynamische omgeving, dient de Gemeente continue bezig te zijn met het doorvoeren van verbeteringen in de inkoopprocessen. De gemeentelijke doelstellingen zijn hierbij leidend. Dit beleid sluit aan op het algemene beleid van de Gemeente. Meer informatie vindt u terug op de website.

Daarnaast gaat de Gemeente bij het Inkopen van Werken, Leveringen of Diensten uit van:
1. Juridische uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de relevante regelgeving? (zie verder hoofdstuk 3).
2. Ethische en ideële uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de maatschappij en het milieu in haar inkoopproces? (zie verder hoofdstuk 4).
3. Economische uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de markt en Ondernemers? (zie verder hoofdstuk 5).
4. Organisatorische uitgangspunten: hoe koopt de Gemeente in? (zie verder hoofdstuk 6).

1. Definities

In dit Inkoop- en Aanbestedingsbeleid wordt verstaan onder:

Aanbesteden: Het proces dat vooraf gaat aan het verstrekken van een opdracht aan een derde voor de uitvoering van Werken, Leveringen of Diensten.
Aanbestedingswet: De gewijzigde Aanbestedingswet 2012 van 1 juli 2016 en het Aanbestedingsbesluit van 24 juni 2016 in werking getreden voor Werken, Leveringen en Diensten. De wet implementeert de Europese aanbestedingsrichtlijnen 2014/23/EU, 2014/24/EU en 2014/25/EU. Deze aanbestedingsrichtlijnen vervangen de voormalige richtlijnen 2004/17/EG en 2004/18/EG.
Aanbestedingsreglement Werken: Het Aanbestedingsreglement voor Werken 2016 (ARW 2016). Hierin worden alle regels met betrekking tot de verschillende procedures voor het aanbesteden van werken en hieraan gerelateerde "diensten" en "leveringen" uitgewerkt. Met de invoering van de gewijzigde Aanbestedingswet 2012 is de toepassing van het ARW voor werken verplicht geworden.
Centrumregeling: Centrumregeling ambtelijke samenwerking Aalsmeer en Amstelveen. De colleges van burgemeester en wethouders van Aalsmeer en Amstelveen hebben het voornemen uitgesproken hun uitvoeringskracht zo veel mogelijk te bundelen in één ambtelijke organisatie geplaatst bij de gemeente Amstelveen.
Contract: Een overeenkomst tussen twee of meer partijen voor de levering van goederen of diensten of de uitvoering van werken.
Contractant: De in de overeenkomst genoemde wederpartij van de Gemeente(n).
Diensten: Diensten als bedoeld in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet.
Dienstverleningshandvest: Het Dienstverleningshandvest als bedoeld in artikel 8 van de Centrumregeling ambtelijke samenwerking Aalsmeer en Amstelveen.
Gemeente: De Gemeente Amstelveen mede namens Gemeente Aalsmeer, zetelend te Laan Nieuwer-Amstel 1, 1182 JR Amstelveen.

Gids Proportionaliteit: De wet beschouwt het proportionaliteitsbeginsel als een van de dragende beginselen van het aanbestedingsrecht. Het proportionaliteitsbeginsel houdt in dat de keuzes die een aanbestedende dienst maakt en de eisen en voorwaarden die zij stelt bij een aanbesteding, in redelijke verhouding dienen te staan tot de aard en omvang van de aan te besteden opdracht.
Inkoop: (Rechts)handelingen van de Gemeente gericht op de verwerving van Werken, Leveringen of Diensten en die een of meerdere facturen van een Ondernemer met betrekking tot bedoelde Werken, Leveringen of Diensten tot gevolg hebben.
Inschrijver: Een natuurlijke persoon of rechtspersoon die door middel van een inschrijving een aanbieding heeft gedaan.
Leveringen: Leveringen als bedoeld in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet.
Lokaal: Gevestigd in de gemeenten Amstelveen en Aalsmeer.
Offerte: Een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.
Offerteaanvraag: Een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van de Gemeente voor te verrichten prestaties of een (Europese) aanbesteding conform de Aanbestedingswet en de Europese aanbestedingsrichtlijnen 2014/24/EU en 2014/23/EU.
Ondernemer: Een "aannemer", een "leverancier" of een "dienstverlener".
Past Performance: Ervaringen met ondernemers, tijdens lopende of afgeronde overeenkomsten.
SROI: Social Return On Investment, het opnemen van voorwaarden in een aanbesteding die ondernemers stimuleren tot het aanbieden van (leerwerk)stages en/of het in dienst nemen van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en/of jongeren. Ook langs deze weg ambiëren de gemeenten meer perspectief op banen, stageplaatsen en werkervaringsplaatsen in de regio te creëren.
Subsidie: De aanspraak op financiële middelen, door een bestuursorgaan verstrekt met het oog op bepaalde activiteiten van de aanvrager, anders dan als betaling voor aan het bestuursorgaan geleverde goederen of diensten (volgens de Algemene wet bestuursrecht, Awb).
Werken: Werken als bedoeld in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet.

2. Gemeentelijke doelstellingen

De Gemeente wil met dit Inkoop- en Aanbestedingsbeleid de volgende doelstellingen realiseren:

a. **Doelmatig en rechtmatig Inkopen zodat gemeenschapsgelden op controleerbare en verantwoorde wijze worden aangewend en besteed.**
De Gemeente leeft daartoe bestaande wet- en regelgeving en de bepalingen van het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid na. Daarnaast koopt de Gemeente efficiënt en effectief in. De inspanningen en uitgaven moeten daadwerkelijk bijdragen aan de realisatie van het beoogde doel. De kosten staan in redelijke verhouding tot de opbrengsten en het beheersen en verlagen van de gemeentelijke middelen staan centraal. De Gemeente houdt daarbij in het oog dat er voldoende toegang is voor Ondernemers tot gemeentelijke opdrachten.

b. **Een integere, betrouwbare, zakelijke en professionele inkoper en opdrachtgever zijn.**
Professionaliteit houdt in dat op bewuste en zakelijke wijze wordt omgegaan met Inkoop. Continue wordt geïnvesteerd in inhoudelijke kennis over de in te kopen Werken, Leveringen en Diensten, de marktomstandigheden en de relevante wet- en regelgeving. Het streven naar professioneel opdrachtgeverschap komt tot uitdrukking door betrokkenheid bij de inkoopambitie, slagvaardige besluitvorming, adequaat risicomanagement, vertrouwen in de Contractant en in wederzijds respect tussen de Gemeente en de Contractant. De Gemeente spant zich in om alle inlichtingen en gegevens te verstrekken aan de Ondernemer/Contractant voor zover die nodig zijn in het kader van het inkoopproces.

c. **Inkopen tegen de meest optimale (integrale) prijs-kwaliteit verhouding.**
Bij het Inkopen van Werken, Leveringen en Diensten kan de Gemeente ook interne en andere (externe) gemeentelijke kosten betrekken in de afweging. Ook de kwaliteit van de in te kopen Werken, Leveringen en Diensten speelt een belangrijke rol.

d. **Een continue positieve bijdrage leveren aan het gehele prestatieniveau van de Gemeente.**
Inkoop moet tenslotte ondersteunend zijn aan het gehele prestatieniveau van de Gemeente en daar direct en voortdurend aan bijdragen. De concrete doelstellingen van Inkoop zijn daarbij steeds rechtstreeks afgeleid van de gemeentelijke doelstellingen.

e. **Administratieve lastenverlichting bevorderen voor zowel de Ondernemers als voor de Gemeente.**
Zowel de Gemeente als Ondernemers verrichten vele administratieve handelingen tijdens het inkoopproces. De Gemeente verlicht deze lasten door bijvoorbeeld proportionele eisen en criteria te stellen en door een efficiënt inkoopproces uit te voeren. Concreet zal de Gemeente hiertoe digitaal Inkopen (en aanbesteden). De Gemeente maakt, waar mogelijk, gebruik van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

f. **Dit Inkoop- en Aanbestedingsbeleid sluit aan op het algemene beleid van de Gemeente.**

Om deze doelstellingen te realiseren zijn juridische, ethische en ideële, economische en organisatorische uitgangspunten vastgelegd in dit Inkoop- en Aanbestedingsbeleid. Deze uitgangspunten zijn in de volgende hoofdstukken uitgewerkt.

3. Juridische uitgangspunten

3.1 Algemeen juridisch kader

De Gemeente leeft de relevante wet- en regelgeving na.
Uitzonderingen op (Europese) wet- en regelgeving zullen door de Gemeente restrictief worden uitgelegd en toegepast om te voorkomen dat het toepassingsbereik van deze wet- en regelgeving wordt uitgehold.
De voor het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid meest relevante wet- en regelgeving volgen uit:

- **Aanbestedingswet**: Dit wettelijk kader implementeert de Europese Richtlijnen.
- **Europese wet- en regelgeving**: De wet- en regelgeving op het gebied van aanbesteden is in Europees verband (Europese Unie) tot stand gekomen. De aanbestedingsrichtlijnen (zie lijst van definities) vormen momenteel de belangrijkste basis voor overheidsopdrachten boven en - beperkt - onder de (Europese) drempelwaarden en de rechtsbescherming bij (Europese) aanbestedingen. De interpretatie van deze Aanbestedingsrichtlijnen kan onder meer volgen uit Groenboeken en Interpretatieve Mededelingen van de Europese Commissie.
- **EU-verdrag en Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie**: De overheidsinstellingen uit de lidstaten van de Europese Gemeenschap zijn voor wat betreft al hun handelen, dus ook bij het inkopen en aanbesteden, onderworpen aan de basisbepalingen van het EU-verdrag inzake de interne markt.
- **Burgerlijk Wetboek**: Het wettelijk kader voor overeenkomsten.
- **Algemene Wet bestuursrecht**: De algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
- **Gemeentewet**: Het wettelijk kader voor gemeenten.
- **Gemeentelijke financiële verordening**: Verordening op de uitgangspunten voor het financieel beleid, alsmede voor het financieel beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie van de gemeente Amstelveen. Deze regeling geldt met inachtneming van de centrumregeling ambtelijke samenwerking Aalsmeer en Amstelveen.
- **Gemeentelijke budgetregeling**: Nota begrotingsbeheer en budgetbeheer. Met de nota wordt inhoud gegeven aan onderdelen van de financiële verordening. De raad regelt met het begrotingsbeheer het referentiekader, waarbinnen het college de uitvoering van de begroting ter hand neemt, en met het budgetbeheer stelt het college de kaders voor het ambtelijk apparaat.
- **Gemeentelijke mandaatregeling**: Mandaatbesluiten beschrijven welke bevoegdheden ambtenaren in naam van bestuursorganen hebben.

3.2 Uniforme aanbestedingsdocumenten

De Gemeente streeft er naar om uniforme aanbestedingsdocumenten te hanteren, tenzij een concreet geval dit niet toelaat. In de aanbestedingsdocumenten wordt een eenduidig contractueel kader vastgelegd. Uniformiteit in de uitvoering draagt eraan bij dat Ondernemers weten waar ze aan toe zijn en landelijk gezien niet steeds met verschillende procedureregelingen worden geconfronteerd. In het geval van paritair vastgestelde voorwaarden, oftewel voorwaarden die gezamenlijk tot stand zijn gekomen, worden deze voorwaarden toegepast. De Gemeente kan in bepaalde gevallen gemotiveerd (hierop rust een verzwaarde motivatieplicht) afwijken. In het kader van het eenduidige contractuele kader worden leveringsvoorwaarden of andersoortige voorwaarden van aanbieders in beginsel afgewezen. De Gemeente past bij de betreffende Inkoop in ieder geval toe:

- Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) 2016: Dit document vervangt het Nederlandse model Eigen Verklaring zowel boven als onder de Europese aanbestedingsdrempel. In het Uniform Europees Aanbestedingsdocument verklaart de inschrijver dat hij voldoet aan de gestelde eisen, (uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen, selectiecriteria).
- Aanbestedingsreglement werken ("ARW") 2016: Het ARW is een reglement voor de aanbesteding van werken en aan werken gerelateerde leveringen en diensten. In het ARW staan aanbestedingsprocedures zowel boven als onder de Europese drempel beschreven. Het toepassen van het ARW is verplicht voor opdrachten onder de Europese drempel en kan worden toegepast bij Europese aanbestedingen.
- Gids Proportionaliteit 2016 (1e herziening, april 2016): De naleving van de Gids Proportionaliteit is verplicht boven en onder de drempel voor Europees aanbesteden. Het proportionaliteitsbeginsel houdt in dat de keuzes die de gemeente maakt en de eisen en voorwaarden die zij stelt bij een aanbesteding, in redelijke verhouding staan tot de aard en omvang van de betreffende opdracht.
- Algemene inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten:
  - Algemene Rijksinkoopvoorwaarden 2016;
  - Algemene Rijksvoorwaarden voor het verstrekken van opdrachten tot het verrichten van diensten 2016;
  - Algemene Rijksvoorwaarden bij IT-overeenkomsten 2016.

- Algemene voorwaarden voor werken:
  - o Uniforme Administratieve Voorwaarden 2012;
  - o Uniforme Administratieve Voorwaarden - Geïntegreerde contracten 2005;
  - o De Nieuwe Regeling (DNR): Rechtsverhouding opdrachtgever - architect, ingenieur en adviseur 2011 (1e herziening, juli 2013).

- Klachtenregeling aanbesteden Gemeenten Amstelveen en Aalsmeer 2014.

Zie voor de laatste van toepassing zijnde wet- en regelgeving en (inkoop)voorwaarden de website, te raadplegen via "Zaken doen met de Gemeente". De Offerteaanvraag is te allen tijde leidend.

3.3 Algemene beginselen bij Inkoop

a. **Algemene beginselen van het aanbestedingsrecht**
De Gemeente neemt bij overheidsopdrachten en concessie overeenkomsten boven de (Europese) drempelwaarden en bij overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten onder de (Europese) drempelwaarden met een duidelijk grensoverschrijdend belang de volgende algemene beginselen van het aanbestedingsrecht in acht:
   - **Transparantie**: De gevolgde procedure dient navolgbaar (en dus controleerbaar) te zijn. Dit is een logisch uitvloeisel van het beginsel van gelijke behandeling. Normaal zorgvuldige en oplettende inschrijvers moeten weten waar ze aan toe zijn.
   - **Non-discriminatie**: Discriminatie op grond van nationaliteit mag niet.
   - **Gelijke behandeling**: Gelijke omstandigheden mogen niet verschillend worden behandeld, tenzij dat verschil objectief gerechtvaardigd is. Ook verkapte of indirecte discriminatie is verboden.
   - **Objectiviteit**: Gunning van een opdracht dient te geschieden op basis van objectieve criteria die ervoor zorgen dat de beginselen van transparantie, non-discriminatie, gelijke behandeling en proportionaliteit in acht worden genomen en de gemeente hierin geen voorkeur heeft.
   - **Proportionaliteit (evenredigheid)**: De gestelde eisen, voorwaarden en criteria aan de inschrijvers mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot het voorwerp van de opdracht. De Gemeente past het beginsel van proportionaliteit toe bij de te stellen eisen, voorwaarden en criteria aan inschrijvers en inschrijvingen en met betrekking tot de contractvoorwaarden.
   - **Wederzijdse erkenning**: Diensten en goederen van ondernemingen uit andere lidstaten van de Europese Unie moeten worden toegelaten voor zover die Diensten en goederen op gelijkwaardige wijze kunnen voorzien in de legitieme behoeften van de Gemeente.

b. **Algemene beginselen van behoorlijk bestuur**
De Gemeente neemt bij haar Inkopen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht, zoals het gelijkheidsbeginsel, motiveringsbeginsel en vertrouwensbeginsel.

3.4 Grensoverschrijdend belang

Voorafgaand aan Inkoop vindt een objectieve toets plaats of sprake is van een duidelijk grensoverschrijdend belang. Bij overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang past de Gemeente de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht toe. Overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang zijn overheidsopdrachten en concessie- overeenkomsten waarbij buiten Nederland gevestigde Ondernemers interesse hebben of kunnen hebben. Dit kan blijken uit de uitgevoerde marktanalyse.

Of een overheidsopdracht of een concessieovereenkomst een duidelijk grensoverschrijdend belang heeft, zal afhangen van verschillende omstandigheden, zoals de waarde van de opdracht, de aard van de opdracht en de plaats waar de opdracht moet worden uitgevoerd.

Voor overheidsopdrachten of concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang, zal de Gemeente een passende mate van openbaarheid in acht nemen. Dit vloeit voort uit het transparantiebeginsel. Een aankondiging van de te verstrekken opdracht zal plaatsvinden direct of indirect via www.Tenderned.nl.

3.5 Mandaat en volmacht

Inkoop vindt plaats met inachtneming van de vigerende mandaat- en volmachtregeling van de Gemeente ("Gemeentelijke mandaatregeling"). De Gemeente wil slechts gebonden zijn aan verbintenissen en verplichtingen op basis van rechtsgeldige besluitvorming en civielrechtelijke vertegenwoordiging.

3.6 Afwijkingsbevoegdheid

Afwijkingen van dit Inkoop- en Aanbestedingsbeleid zijn mogelijk en toegestaan op basis van een gemotiveerd besluit van de portefeuillehouder Inkoop, of het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente.

4. Ethische en ideële uitgangspunten

4.1 Integriteit

a. De Gemeente stelt bestuurlijke en ambtelijke integriteit voorop.
De Gemeente heeft hoog in het vaandel dat haar bestuurders en ambtenaren integer handelen. De bestuurders en ambtenaren houden zich aan de vastgestelde gedragscodes. Zij handelen zakelijk en objectief, waardoor bijvoorbeeld belangenverstrengeling wordt voorkomen.

b. De Gemeente contracteert enkel met integere Ondernemers.
De Gemeente wil enkel zaken doen met integere Ondernemers die zich niet bezighouden met criminele of illegale praktijken. Een instrument hiervoor is het toepassen van uitsluitingsgronden. Ondernemers die verkeren in één van de uitsluitingsgronden kunnen in beginsel niet in aanmerking komen voor contracten. Een toetsing van de integriteit van Ondernemers is bij Inkoop (en aanbesteding) in beginsel mogelijk, bijvoorbeeld op basis van de "Gedragsverklaring Aanbesteden".

4.2 Duurzaam Inkopen

a. Bij Inkopen neemt de Gemeente milieuaspecten in acht.
De Gemeente heeft een voorbeeldfunctie in het maatschappelijk verkeer. De Gemeente streeft er naar om zo duurzaam mogelijk in te kopen. Duurzaam Inkopen is het meenemen van bijvoorbeeld sociale en milieuaspecten in het inkoopproces. Dit komt onder andere tot uitdrukking door het volgende:

- De Gemeente sluit zich aan op het Manifest Maatschappelijk Verantwoord Inkopen (MVI) 2016 - 2020 van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Het doel van het Manifest MVI is het vergroten van de impact van MVI op maatschappelijke thema's door zich/ Partijen te committeren aan eigen ambities, deze uit te werken en openbaar te maken, en te meten. Waarbij er expliciet aandacht is voor het verankeren van MVI in de eigen organisatie(s). De doelstellingen van de gemeente zijn vertaald in het actieplan Maatschappelijk Verantwoord Inkopen. Dit actieplan is te raadplegen via "Zaken doen met de Gemeente".
- Bij de product- en marktanalyse inventariseert de Gemeente welke Werken, Leveringen of Diensten op het gebied van duurzaamheid op de markt worden aangeboden.
- In de aanbestedingsstukken (bijvoorbeeld in de selectie- en gunningscriteria) en in de te sluiten overeenkomst worden duurzaamheidscriteria opgenomen.
- De Gemeente kan kiezen om digitaal in te kopen (instrumenten kunnen ingezet worden zoals e-procurement, e-mail etc.).
- De Gemeente zal de aangeboden duurzame oplossingen monitoren. Op deze wijze kan zij een duurzame oplossing inbedden in de eigen organisatie van de Gemeente en haar werkwijze.
- De Gemeente Aalsmeer zal in haar aanbestedingsstukken de principes van FairTrade zoveel mogelijk respecteren, met inachtneming van de van toepassing zijnde (Europese) wet- en regelgeving.

Met betrekking tot een aantal "productgroepen" zijn door Pianoo.nl zogenaamde "duurzaamheidscriteria" opgesteld. Het CROW (nationaal kennisplatform voorinfrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) heeft bijvoorbeeld de duurzaamheidscriteria die betrekking hebben op de GWW-sector geschikt gemaakt voor toepassing in RAW-bestekken door middel van het opstellen van de "RAW-Catalogus Bepalingen - Duurzaam Inkopen".

b. Inkoop vindt op maatschappelijk verantwoorde wijze plaats.
Hierbij spelen onderwerpen als arbeidsreïntegratie, arbeidsomstandigheden en - indien passend - social return. De Gemeente heeft oog voor de sociaal zwakkeren in de samenleving. Zij stimuleert daarom - waar mogelijk en doelmatig - de participatie van arbeidsgehandicapten in het arbeidsproces. Daarnaast worden Werken, Leveringen en/of Diensten geweerd die onder niet aanvaardbare arbeidsomstandigheden (zoals kinderarbeid, dwangarbeid, discriminatie van werknemers, niet-betaling van leefbaar loon) tot stand komen of zijn gekomen.

4.3 Innovatie

De Gemeente moedigt - daar waar mogelijk - innovatiegericht Inkopen (en aanbesteden) aan. Bij innovatiegericht Inkopen wordt gezocht naar een innovatieve oplossing of laat de Gemeente ruimte aan de Ondernemer om een innovatieve oplossing aan te bieden. Het kan bijvoorbeeld gaan om een volledig nieuwe innovatieve oplossing, maar ook om de verdere ontwikkeling van de eigenschappen van een bestaand "product".

5. Economische uitgangspunten

5.1 Product- en marktanalyse

Inkoop vindt plaats op basis van een voorafgaande product- en marktanalyse, tenzij dit gelet op de waarde of de aard van de opdracht niet wordt gerechtvaardigd

De Gemeente acht het van belang om de markt te kennen door - indien mogelijk - een product en/of marktanalyse uit te voeren. Een productanalyse leidt tot inzicht in de aard van het "product" en de relevante markt(vorm). Een marktanalyse leidt tot het inzicht in de relevante markt(vorm), de Ondernemers die daarop opereren en hoe de markt- en mogelijke machtsverhoudingen zijn (bijvoorbeeld: kopers- of verkopersmarkt). Een marktconsulatie met Ondernemers kan onderdeel uitmaken van de marktanalyse.

5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie

a. **De Gemeente acht een te grote afhankelijkheid van Ondernemers niet wenselijk**
De Gemeente streeft naar onafhankelijkheid ten opzichte van Ondernemers (Contractanten) zowel tijdens als na de contractperiode. De Gemeente moet in beginsel vrij zijn in het maken van keuzes bij haar Inkoop (waaronder de keuze van Ondernemer(s) en Contractant(en), maar ook vanwege de naleving van de (Europese) wet- en regelgeving.

b. **De Gemeente kiest voor de mees t aangewezen ondernemersrelatie**
Gedurende de contractperiode kan bij de Contractant afhankelijkheid ontstaan van de Gemeente door bijvoorbeeld de te behalen doelstellingen, resultaten, product-ontwikkelingen (innovatie) of het creëren van prikkels. De Gemeente kiest in dat geval voor de meest aangewezen ondernemersrelatie. De mate van (on)afhankelijkheid in een ondernemersrelatie wordt onder andere bepaald door de financiële waarde van de opdracht, switchkosten, mate van concurrentie in de sector (concentratiegraad) en beschikbaarheid van alternatieve Ondernemers.

5.3 Lokale economie en MkB

a. **De Gemeente heeft oog voor de lokale economie, zonder dat dit tot enigerlei vorm van disc riminatie van Ondernemers leidt**
In gevallen waar een enkelvoudig onderhandse Offerteaanvraag en/of een meervoudig onderhandse Offerteaanvraag volgens de geldende wet- en regelgeving is toegestaan, kan rekening worden gehouden met de lokale economie en lokale Ondernemers. Discriminatie moet daarbij worden voorkomen en de Gemeente moet niet onnodig regionale, nationale, Europese of mondiale kansen laten liggen. "Local sourcing" kan bijdragen aan de doelmatigheid van de Inkoop.

b. **De Gemeente heeft oog voor he t midden- en kleinbedrijf (MkB)**
Uitgangspunt is dat alle Ondernemers gelijke kansen moeten krijgen. De Gemeente houdt echter bij haar Inkoop de mogelijkheden voor het midden- en kleinbedrijf in het oog. Dit kan de Gemeente doen door gebruik te maken van percelen in aanbestedingen, het toestaan van het aangaan van combinaties en onderaanneming, het verminderen van de lasten en het voorkomen van het hanteren van onnodig zware selectie- en gunningscriteria.

5.4 Samenwerkingsverbanden

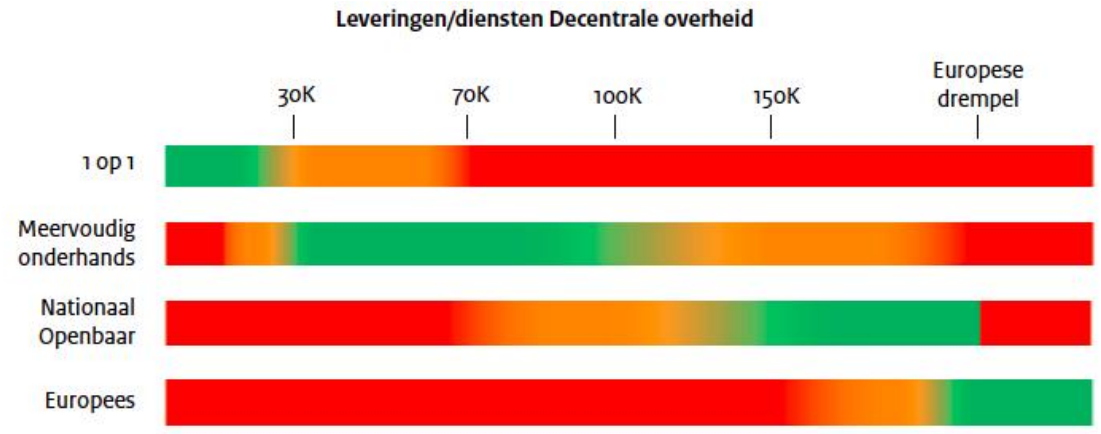
De Gemeente hanteert als uitgangspunt dat zij oog heeft voor samenwerking bij Inkoop. Dit geldt zowel voor samenwerkingen binnen de eigen organisatie als voor samenwerkingen met andere gemeenten of aanbestedende diensten. Deze samenwerkingsverbanden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op inkoop-samenwerking, milieuactiviteiten, werkvoorzieningsschappen, belastingen en sociale regelgeving.

5.5 Bepalen van de inkoopprocedure

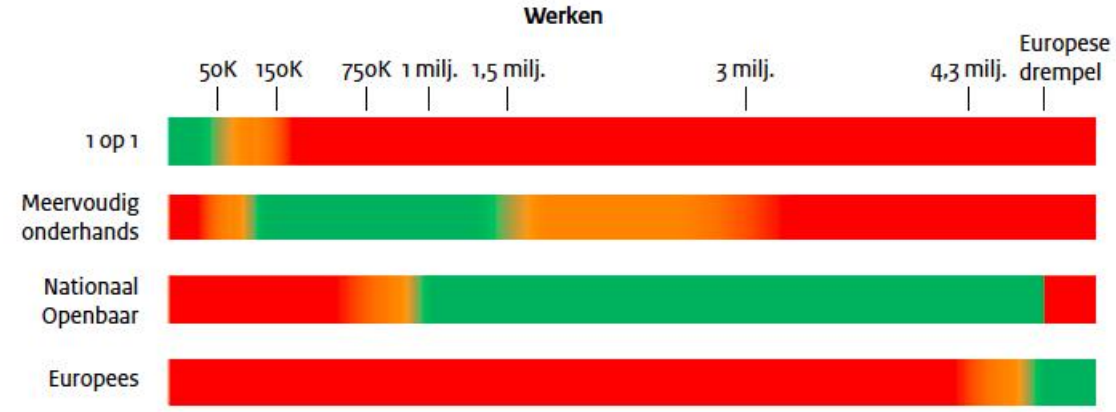
Boven de grens van Europees aanbesteden is een aantal procedures mogelijk, waarvan de openbare en niet-openbare procedure de bekendste en meest gebruikte zijn. Onder de grens voor Europees aanbesteden bestaan in principe geen wettelijk voorgeschreven procedures. Zowel boven als onder de drempel is het van belang dat een procedure wordt gekozen, die aansluit bij het onderwerp van de betreffende aanbesteding en geschikt en proportioneel is, daarbij worden in ieder geval de volgende aspecten in acht genomen:

- omvang van de opdracht;
- transactiekosten voor de aanbestedende dienst en de inschrijvers;
- aantal potentiële inschrijvers;
- gewenst eindresultaat;
- complexiteit van de opdracht;
- type opdracht en het karakter van de markt.

Ter ondersteuning van de bovengenoemde afweging worden de volgende glijdende schalen gehanteerd, deze zijn gebaseerd op de schalen zoals opgenomen in de Gids Proportionaliteit. Wijzigingen in de wet- en regelgeving kunnen aanleiding geven voor aanpassing van deze glijdende schalen.



Bedragen zijn exclusief BTW



Bedragen zijn exclusief BTW

Gangbare procedures:

Enkelvoudig onderhandse Offerteaanvraag
De Gemeente vraagt minimaal aan één Ondernemer een Offerte.

Meervoudig onderhandse Offerteaanvraag
De Gemeente vraagt ten minste aan drie Ondernemers en ten hoogste aan vijf Ondernemers een Offerte.

Nationale Offerteaanvraag
Onder de (Europese) drempelbedragen zal de Gemeente nationaal aanbesteden. De Gemeente zal voorafgaand aan de opdrachtverlening een aankondiging plaatsen.

Europese Offerteaanvraag
Boven de (Europese) drempelbedragen zal de Gemeente in beginsel Europees aanbesteden, tenzij dit in een bepaald geval niet nodig is op grond van de geldende wet- en regelgeving.

5.6 Raming en financiële budget

Inkoop vindt plaats op basis van een deugdelijke en objectieve voorafgaande schriftelijke raming van de opdracht. De methoden voor de berekening van de geraamde waarde van een opdracht is gebaseerd op de methoden voor berekening zoals gesteld in de Aanbestedingswet. De raming is mede van belang om de financiële haalbaarheid van de opdracht te bepalen. De Gemeente wil immers niet het risico lopen dat zij verplichtingen aangaat die zij niet kan nakomen.

5.7 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

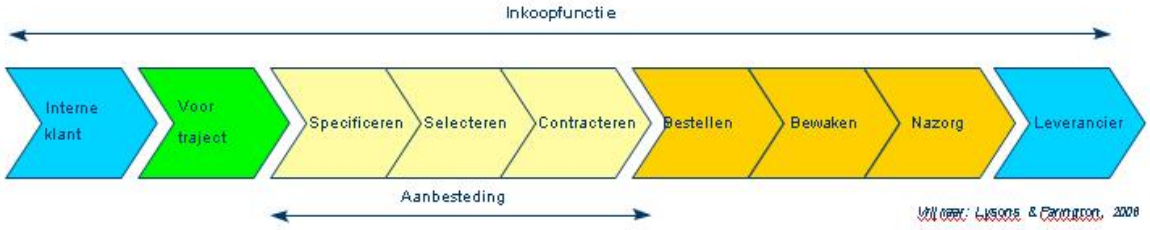
De Gemeente bevordert eerlijke mededinging. De betrokken Ondernemers moeten een eerlijke kans krijgen om de opdracht gegund te krijgen. Door in principe objectief, transparant en non-discriminerend

te handelen, bevordert de Gemeente een eerlijke mededinging. Dit zal bijdragen aan het in stand houden van een gezonde marktwerking (ook op de lange termijn). De Gemeente wenst geen Ondernemers te betrekken in haar inkoopproces die de mededinging vervalsen.

6. Organisatorische uitgangspunten

6.1 Inkoopproces

Het inkoopproces bestaat uit verschillende fasen, startend vanaf het voortraject.



Stap	Fase inkoop-proc	Toelichting
1	Voortraject	• Bepalen van inkoopbehoefte • Bepalen van het aanbod (bijv. product- en marktanalyse) • Raming en bepalen van het financiële budget • Keuze Offerteaanvraag
2	Specificeren	• Opstellen van eisen en wensen • Omschrijven van de opdracht • Opstellen Offerteaanvraag
3	Selecteren	• Eventuele voorselectie geïnteresseerde Ondernemers • Bekendmaking opdracht via verzenden van de Offerteaanvraag (direct of indirect via www.Tenderned.nl) • Offertes evalueren • Nader onderhandelen (indien mogelijk o.b.v. geldende wet- en regelgeving) • Gunning aan winnende Ondernemer
4	Contracteren	• Tekenen (raam) overeenkomst met (winnende) Contractant • Registreren getekende overeenkomst • Informeren afgewezen Ondernemers
5	Bestellen	• Uitvoeren van de opdracht • Eventueel met het doen van bestellingen
6	Bewaken	• Bewaken termijnen • Controleren nakoming afgesproken prestaties • Tijdige betaling facturen
7	Nazorg	• Beheren van de overeenkomst, bijvoorbeeld prijsindexeringen of looptijd • Evalueren overeenkomst met Contractant

6.2 Inkoop in de organisatie

De inkoopfunctie is centraal gecoördineerd georganiseerd en als subafdeling onderdeel van de afdeling Services van de gemeente Amstelveen. De adviseur Inkoop heeft een adviserende en faciliterende rol in het ondersteunen van de gemeentelijke organisatie bij het inkoopproces.

6.3 Verantwoordelijken

Inkoop wordt conform de vigerende mandaatregeling uitgevoerd door het ambtelijke apparaat. Het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid en (inkoop)voorwaarden van de gemeenten Amstelveen en Aalsmeer worden gepubliceerd op zowel de intranetsite als de internetsite. Klik voor meer informatie op "Zaken doen met de Gemeente".

De centraal gecoördineerde inkoopfunctie valt onder de verantwoordelijkheid van de portefeuillehouder Inkoop. De inkoopfunctie (Team Inkoop & Aanbesteding) is ondergebracht bij de afdeling Services. De ambtelijke organisatie is verantwoordelijk voor de invulling en uitvoering van de inkoop. Iedere afdeling is verantwoordelijk voor de dossiervorming, de kwaliteit, de doelmatigheid en de rechtmatigheid van haar tactische en operationele inkoop en aanbestedingen.

De adviseur inkoop is verantwoordelijk voor het delen van kennis, advies en informatie en zorgt voor synergie in de inkoopprocessen.

Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de correcte uitvoering van het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid.

6.4 Inwerkingtreding

Deze Nota Inkoop- en Aanbestedingsbeleid 2017 treedt in werking na publicatie op de gemeentelijke website. De Nota Inkoop- en Aanbestedingsbeleid uit 2014 wordt met inwerkingtreding van deze nieuwe Nota ingetrokken.

6.5 Evaluatie

Deze Nota Inkoop- en Aanbestedingsbeleid 2017 wordt uiterlijk na vier (4) jaar geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 7 november 2017.
De secretaris,
Mr. F.L. Romkema
De burgemeester,
J.J. Nobel

Addendum Nota Inkoop- en Aanbestedingsbeleid 2017

Behorende bij de Nota Inkoop- en Aanbestedingsbeleid Gemeenten Amstelveen en Aalsmeer 2017, versie AA 1.0 - juni 2017

De Nota Inkoop- en Aanbestedingsbeleid Gemeenten Amstelveen en Aalsmeer 2017 is door het college van Burgemeester en Wethouders van Gemeente Amstelveen vastgesteld op 10 oktober 2017 en door het college van Burgemeester en Wethouders van Gemeente Aalsmeer op 7 november 2017.

Om de uniformiteit van het gemeenschappelijk Inkoop- en Aanbestedingsbeleid te waarborgen, heeft Gemeente Aalsmeer besloten om via dit Addendum het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid aan te vullen en kenbaar te maken. Deze specifieke aanvulling is (vooralsnog) alleen van toepassing voor de uitvoering van het Inkoop – en Aanbestedingsbeleid ten behoeve van de Gemeente Aalsmeer.

Op 1 november 2017 is de titel FairTrade Gemeente overhandigd aan de Gemeente Aalsmeer. FairTrade Gemeente is een eervolle titel die aangeeft dat Gemeente Aalsmeer bijzonder veel aandacht besteedt aan fairtrade. Meer informatie kunt u terugvinden op de websites van Gemeente Aalsmeer www.aalsmeer.nl en op FairTrade Gemeenten www.fairtradegemeenten.nl.

De Nota Inkoop- en Aanbestedingsbeleid 2017 wordt als volgt aangevuld:
4.2 Duurzaam Inkopen, lid a:
- De Gemeente Aalsmeer zal in haar aanbestedingsstukken de principes van FairTrade zoveel mogelijk respecteren, met inachtneming van de van toepassing zijnde (Europese) wet- en regelgeving.