

ECLI	ECLI:NL:RVS:2023:494
Datum uitspraak	8 februari 2023
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 10 november 2021 heeft de raad van de gemeente Amstelveen het gewijzigde bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)" (hierna: het bestemmingsplan) en het gewijzigde exploitatieplan "Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)" vastgesteld. Het plan voorziet in een nieuw bedrijventerrein van ongeveer 60 hectare aan de N201 en Zijdelweg in Amstelveen. Het is de bedoeling dat lokale en regionale bedrijven zich ter plaatse vestigen. Specifiek wordt verhuizing van enkele bedrijven gestimuleerd vanaf het bedrijventerrein Legmeer in de gemeente Amstelveen. Het is de bedoeling dat bedrijventerrein te herontwikkelen naar een woon- en werkgebied. Het plan is een plan met een zogeheten verbrede reikwijdte zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Crisis- en herstelwet en artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Agrimm, Agrimotel en anderen en Meerland Onroerend Goed en anderen hebben gronden binnen het plangebied. Hun beroepen zijn gericht tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Volledige tekst

202200234/1/R1.

Datum uitspraak: 8 februari 2023

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak, deels tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), in het geding tussen:

1. Agrimm B.V. en [appellant sub 1B], gevestigd respectievelijk wonend te Amstelveen,
2. Agrimotel B.V., gevestigd te Amsterdam, en anderen,

3. Meerland Onroerend Goed B.V., gevestigd te Amstelveen, en anderen,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Amstelveen,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 10 november 2021 heeft de raad het gewijzigde bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)" (hierna: het bestemmingsplan) en het gewijzigde exploitatieplan "Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)" (hierna: het exploitatieplan) vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Agrimm en [appellant sub 1B], Agrimotel en anderen en Meerland Onroerend Goed en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Agrimm en [appellant sub 1B], Agrimotel en anderen, Meerland Onroerend Goed en anderen en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 27 juli 2022, waar Agrimotel en anderen, vertegenwoordigd door [gemachtigde A], bijgestaan door mr. J.C. Ellerman, advocaat in Amsterdam, vergezeld van drs. E. Vlaming, Meerland Onroerend Goed en anderen, vertegenwoordigd door mr. J.T.A.M. van Mierlo, advocaat in Zwolle, vergezeld van [gemachtigde B], en de raad, vertegenwoordigd door mr. J. van Vulpen, advocaat in Nijmegen, E.J. Heerschop, M.S. van Os, R.A.K.M. Bouten, ing. J.H. Kooijman en R.T. Homan, zijn verschenen. Verder heeft namens Meerland Onroerend Goed en anderen [gemachtigde C] via een videoverbinding aan de zitting deelgenomen.

Overwegingen

INLEIDING

1. Het plan voorziet in een nieuw bedrijventerrein van ongeveer 60 hectare aan de N201 en Zijdelweg in Amstelveen. Het is de bedoeling dat lokale en regionale bedrijven zich ter plaatse vestigen. Specifiek wordt verhuizing van enkele bedrijven gestimuleerd vanaf het bedrijventerrein Legmeer in de gemeente Amstelveen. Het is de bedoeling dat bedrijventerrein te herontwikkelen naar een woon- en werkgebied. In de voorheen geldende plannen had het plangebied grotendeels een agrarische bestemming. Verder is een exploitatieplan vastgesteld.

Het plan is een plan met een zogeheten verbrede reikwijdte zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Crisis- en herstelwet en artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

2. Agrimm, Agrimotel en anderen en Meerland Onroerend Goed en anderen hebben gronden binnen het plangebied. Hun beroepen zijn gericht tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De beroepen van Agrimotel en anderen en Meerland Onroerend Goed en anderen zijn daarnaast gericht tegen het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan.

HET BESTEMMINGSPLAN

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Het beroep van Agrimm en [appellant sub 1B]

Inleiding

4. Agrimm is gevestigd en houdt kantoor aan de Zijdelweg 3 in Amstelveen. Zij heeft een groot aantal gronden in de oostelijke helft van het plangebied in eigendom. Het beroep is mede ingesteld door [appellant sub 1B]. Hij is erpachter van de gronden ter plaatse van [locatie].

Artikel 5.2.1, onder g, van de planregels

5. Agrimm en [appellant sub 1B] betogen dat onduidelijk is hoe artikel 5.2.1, aanhef en onder g, van de planregels zich verhoudt tot artikel 5.2.6, onder b en c. Ook is onduidelijk hoe artikel 5.2.6, onder c, van de planregels zich verhoudt tot artikel 5.2.6, onder b.

5.1. Artikel 5.2.1 van de planregels luidt:

"Ten aanzien van het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

[...]

g. een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Bedrijventerrein - 1' uitsluitend verleend indien de capaciteit van de Zijdelweg is verruimd door wegverbreding en/of rotonde-aanpassing;

[...]"

Artikel 5.2.6 luidt:

"a. Na in werking treding van het bestemmingsplan zal het college van burgemeester en wethouders een jaarlijkse monitoring van de verkeerssituatie op de Zijdelweg uitvoeren dat wordt afgerond met een verslag. In dit verslag wordt aangegeven of de resultaten aanleiding geven tot verkeersmaatregelen in het volgende jaar;

b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Bedrijventerrein - 1' kunnen omgevingsvergunningen voor het bouwen worden verleend mits er met in achtneming van het onder a benoemde verslag is aangetoond dat geen belemmeringen optreden op de verkeersafwikkeling op de wegvakken en kruispunten op het omliggende wegennet;

c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en b van dit lid zodra een afdoende wegreconstructie van de Zijdelweg is voltooid."

5.2. De raad heeft toegelicht dat artikel 5.2.6, onder b, van de planregels artikel 5.2.1, onder g, aanvult. Artikel 5.2.6, onder a en b, geven namelijk aanvullende regels voor de daarin genoemde monitoring en verslaglegging. Op grond van artikel 5.2.6, onder c, van de

planregels kan van de onder artikel 5.2.6, onder a en b, genoemde monitoring en het verslag volgens de raad worden afgezien als een afdoende wegconstructie van de Zijdelweg is voltooid.

De raad heeft toegelicht dat artikel 5.2.1, onder g, van de planregels, in afwijking van de bedoeling van de raad, in de weg staat aan de verlening van omgevingsvergunningen voor bouwen op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein -1'. Volgens de raad is deze planregel per abuis niet evenals en in overeenstemming met artikel 5.2.6 aangepast.

Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid zoals bedoeld in artikel 3:2 van de Awb is voorbereid.

Het betoog slaagt in zoverre.

Het beroep van Agrimotel en anderen

Inleiding

6. Agrimotel is eigenaar van de percelen in het plangebied kadastraal bekend als gemeente Amstelveen, sectie 0, nummers 6358, 6359 en 5313.

Het beroep van Agrimotel en anderen is mede ingesteld namens NRD17 B.V., Nieuwe Vaart B.V. en Marveld B.V. NRD17 is eigenaar van de bedrijfswoning aan de Meerlandenweg 65 die in het plangebied ligt. Uit de overgelegde uittreksels van de Kamer van Koophandel volgt dat Nieuwe Vaart enig aandeelhouder en bestuurder van NRD17 is en dat Marveld de bestuurder van Nieuwe Vaart is.

Bouwhoogte

7. Agrimotel en anderen kunnen zich niet verenigen met de bouwhoogte die is toegekend aan het perceel 6358 en het noordelijke deel van de percelen 6359 en 5315. Zij wijzen erop dat aan het perceel 6358 en het noordelijke deel van de percelen 6359 en 5315 een maximum bouwhoogte van 9 m is toegekend, terwijl aan het zuidelijke deel van de twee laatstgenoemde percelen een maximum bouwhoogte van 18 m is toegekend. Volgens hen moet aan alle drie percelen een maximum bouwhoogte van 18 m worden toegekend. Anders dan de raad stelt grenst geen van de percelen aan de N201 of de Zijdelweg en is van een samenhangend geheel geen sprake, zodat niet valt in te zien waarom voor het noordelijk deel niet ook een hoogte van 18 m kan worden aangehouden. Agrimotel en anderen hebben verder eerst ter zitting aangevoerd dat als stedenbouwkundig een lagere hoogte aan de Meerlandenweg is gewenst, gekozen had kunnen worden voor een oplopende bouwhoogte. Er is vanaf de Meerlandenweg toch al zicht op de hogere achtergelegen gebouwen richting de N201 en de oplopende bouwhoogte naar het midden toe doet volgens hen geen afbreuk aan de beleving van de Meerlandenweg.

7.1. Op de verbeelding is aan de gronden van Agrimotel en anderen de bestemming "Bedrijventerrein" toegekend. Ter hoogte van het perceel 6358 en het noordelijke deel van de percelen 6359 en 5315 is de maatvoering "maximum bouwhoogte: 9 m" toegekend. Ter hoogte van het zuidelijke deel van de percelen 6359 en 5315 is de maatvoering "maximum bouwhoogte: 18 m" toegekend.

Artikel 5.1 van de planregels luidt:

"De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven;

[...]

Artikel 5.2 luidt:

"Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende regels.

5.2.1 Gebouwen en percelen

Ten aanzien van het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

[...]

d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding;

[...]"

7.2. De gronden van Agrimotel en anderen worden aan de zuidkant begrensd door agrarische grond en de N201, aan de noordkant door de Meerlandenweg en aan westkant door de Noordammerweg.

7.3. Aan het plan is het "Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid" (hierna: beeldkwaliteitsplan) ten grondslag gelegd. Volgens dit beeldkwaliteitsplan sluit het plangebied aan op de aanwezige "kwaliteitsdragers" zoals de provinciale weg N201, de karakteristieke lintbebouwing langs de Meerlandenweg en Zijdelweg, de toekomstige nog in te passen bosstrook langs het woongebied Uithoorn en de Uithoornlijn die over de N201 zal gaan kruisen. De N201 is volgens het beeldkwaliteitsplan een provinciale weg waar ruimte is voor groen, brede watergangen en (grote) bedrijven die hechten aan een locatie waar ze gezien mogen worden. Het economisch profiel mag langs deze zichtlocatie extra worden benadrukt. Dat laat de dynamiek zien van de bedrijvigheid op BTAZ. Over de Meerlandenweg en Zijdelweg staat in het beeldkwaliteitsplan dat de kenmerkende (oorspronkelijk) aanwezige bedrijfswoningen met daarachter gelegen bedrijfsgebouwen de schaal en maat bepalen en daarmee de beleving van de karakteristieke lintbebouwing. Het heeft volgens het beeldkwaliteitsplan meerwaarde wanneer nieuwe bebouwing langs deze wegen aansluit op de genoemde kwaliteiten. De aanwezigheid van open landschap rondom de erven, smalle en brede sloten en beplantingen rondom de erven, zichtlijnen richting het poldergebied zijn hier gewenst. Verder staat in het beeldkwaliteitsplan dat bij de vastgestelde bouwhoogtes rekening is gehouden met de gebiedskenmerken van de directe omgeving en de beoogde ruimtelijke structuur. Zo sluit de bouwhoogte van maximaal 9 m langs de Meerlandenweg en het zuidelijke gebied tegenover het bestaande woongebied in Uithoorn aan op de bestaande gebouwen in Uithoorn en ten noorden van de Meerlandenweg. Richting de N201 en het gebied rond de brede watergang mag de hoogte oplopen tot 18 m.

7.4. De raad heeft toegelicht dat de maximum bouwhoogte van 18 m voor nagenoeg alle gronden van het plan geldt aan weerszijden van de N201. Op die manier is de bedrijfsbebouwing op genoemde zichtlocaties in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan direct en prominent zichtbaar vanaf de N201. Voor de achterliggende gebouwen is met de bouwhoogte van maximaal 9 m aangesloten bij de bestaande omliggende bebouwing voor een samenhangend en evenwichtig bebouwingsbeeld aan de Meerlandenweg en de Noordammerweg. De Afdeling ziet gelet op deze toelichting geen

aanleiding voor het oordeel dat de raad niet heeft mogen kiezen voor een maximale bouwhoogte van 9 m voor bepaalde delen van het plangebied. De stelling van Agrimotel en anderen dat de hoekbebouwing aan de overkant op de Meerlandenweg en de bedrijfswoning aan de Meerlandenweg 56 een bouwhoogte kennen van 11 m en dat voor de kassen aan de overkant van de Noordammerweg met toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid een bouwhoogte van 12 m mogelijk is, maakt dit niet anders. Daarbij acht de Afdeling van belang dat het overgrote deel van de bedrijfsgebouwen aan de Meerlandenweg ten noorden van de gronden van Agrimotel en anderen een bouwhoogte heeft van 8 m. Voor de bedrijfsgebouwen en kassen aan de Noordammerweg ten westen van de gronden van Agrimotel en anderen geldt bij recht een bouwhoogte van 8 m. Gelet op de toelichting van de raad ter zitting over de gekozen bouwhoogte ziet de Afdeling in het eerst ter zitting aangevoerde betoog over de oplopende bouwhoogte evenmin aanleiding voor het oordeel dat de raad niet heeft mogen kiezen voor een maximale bouwhoogte van 9 m.

Het betoog faalt.

Afstand perceelsgrens

8. Agrimotel en anderen kunnen zich niet verenigen met artikel 5.2.1, onder c, van de planregels, waarin is opgenomen dat de afstand van een gebouw tot een perceelsgrens minimaal 3 m moet bedragen. Zij wijzen erop dat in de huidige situatie de gebouwen tegen elkaar zijn aangebouwd en dat dit nooit voor problemen heeft gezorgd. Zij voeren aan dat het begrip "perceelsgrens" niet is gedefinieerd in de planregels. Ervan uitgaande dat met "perceelsgrens" bedoeld is de kadastrale grens, betekent dit dat zij gedwongen zijn om in geval van nieuwbouw daartussen iedere keer 3 m afstand te bewaren waardoor versnipperde bebouwing ontstaat en geen efficiënt gebruik kan worden gemaakt van de percelen. Agrimotel en anderen wijzen in dat verband erop dat hun eigendom bestaat uit meerdere, deels kleinere kadastrale percelen. Verder wijzen zij erop dat de bestemming "Bedrijventerrein" het mogelijk maakt om te voorzien in ontsluitingswegen, erftoegangswegen en fiets- en voetpaden. Volgens Agrimotel en anderen is het dan ook een onnodige inperking van de flexibiliteit van de perceelseigenaar om een verplichte afstand van 3 m voor te schrijven voor wat betreft de randen van het bouwperceel.

8.1. Artikel 5.2.1 van de planregels luidt:

"Ten aanzien van het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

[...]

c. de afstand van een gebouw tot een perceelsgrens moet minimaal 3 meter bedragen;

[...]"

Ingevolge artikel 1.11 wordt onder "bebouwing" verstaan: "één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;"

Ingevolge artikel 1.26 wordt onder "bouwgrens" verstaan: "de grens van een bouwvlak;"

Ingevolge artikel 1.28 wordt onder "bouwperceel" verstaan: "een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;"

Ingevolge artikel 1.29 wordt onder "bouwperceelgrens" verstaan: "een grens van een bouwperceel;"

Ingevolge artikel 1.30 wordt onder "bouwvlak" verstaan: "een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;"

Ingevolge artikel 1.56 wordt onder "gebouw" verstaan: "elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;"

8.2. De raad heeft toegelicht dat onder "perceelsgrens" moet worden verstaan "bouwperceelgrens" zoals opgenomen in artikel 1.29 van de planregels, omdat artikel 5.2.1, aanhef en onder c, van de planregels betrekking heeft op regels voor het oprichten van gebouwen. Het betreft hier volgens de raad dus niet de kadastrale grenzen. De raad heeft verder toegelicht dat uit de definities van "bouwperceel" en "bebouwing" volgt dat als op de aaneengesloten gronden van Agrimotel en anderen één groot gebouw of meerdere gebouwen die zijn op te vatten als een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing, wordt gerealiseerd, de (bouw)perceelgrens hiervoor rondom dit grote gebouw of deze meerdere gebouwen loopt en niet tussen de eventuele meerdere - bij elkaar horende - gebouwen en dat een afstand van 3 m tot deze (bouw)perceelgrens van toepassing is. De Afdeling acht deze uitleg van de raad niet onjuist. Ter zitting hebben Agrimotel en anderen te kennen gegeven dat zij zich in deze uitleg van de raad kunnen vinden.

Zij kunnen zich, zoals zij ter zitting te kennen hebben gegeven, er echter niet in vinden dat het plan voorziet in een verplichte afstand van 3 m tussen gebouwen tot de randen van het bouwperceel. Daarover overweegt de Afdeling dat de raad heeft toegelicht dat deze regeling onder andere noodzakelijk is om te voorkomen dat er geen ruimte overblijft om elkaar met een auto te passeren. De Afdeling is van oordeel dat de raad die keuze bij de afweging van belangen heeft mogen maken. Dat dit onevenredige gevolgen heeft voor Agrimotel en anderen is niet gebleken. Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling in wat Agrimotel en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat artikel 5.2.1, onder c, van de planregels is vastgesteld in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De stelling van Agrimotel en anderen dat de bestemming "Bedrijventerrein" het mogelijk maakt om te voorzien in ontsluitingswegen, erftoegangswegen en fiets- en voetpaden, maakt dit niet anders, aangezien het plan er niet toe dwingt dat gebruik wordt gemaakt van al deze mogelijkheden.

Het betoog faalt.

Oppervlakte bouwperceel

9. Agrimotel en anderen kunnen zich niet verenigen met artikel 5.2.1, onder f, van de planregels, waarin is opgenomen dat het maximaal oppervlak van een bouwperceel 25.000 m² is. Volgens hen moet in de planregels de mogelijkheid worden opgenomen om dit maximaal te bebouwen oppervlak te vergroten met 20% extra bebouwingsoppervlakte. Dat in artikel 5.5, aanhef en onder a, sub 1, van de planregels de mogelijkheid is opgenomen om het bebouwingspercentage van 70% te vergroten naar 80% doet volgens Agrimotel en anderen niet af aan de beperking van het maximale oppervlak van 25.000 m². In dat verband wijzen zij erop dat de totale oppervlakte van hun kadastrale percelen 30.335 m² bedraagt. Dit betekent dat zij gedwongen worden om bij nieuwbouw een substantieel deel van de gronden onbebouwd te laten, terwijl het bebouwingspercentage van het vorige bestemmingsplan "Legmeerpolder Zuid" 100% was, zo stellen Agrimotel en anderen.

9.1. Artikel 5.2.1 van de planregels luidt:

"Ten aanzien van het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

[...]

b. het bebouwingspercentage van het op het bouwperceel gelegen bouwvlak mag niet meer bedragen dan 70%;

[...]

f. het maximaal oppervlak van een bouwperceel is 25.000 m²;

[...]"

Artikel 5.5 luidt:

"Het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van:

a. het bepaalde in lid 5.2.1 onder b voor een groter bebouwingspercentage, mits: het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 80%;

[...]

d. het bepaalde onder 5.2.1 onder f voor grotere bouwpercelen tot 40.000 m² indien geen sprake is van distributie- en transportbedrijven en de ontwikkeling past binnen het bepaalde onder 5.2.5;

[...]"

Artikel 5.2.5 luidt:

"Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien tevens:

a. in voldoende mate een bijdrage wordt geleverd aan verduurzaming van de fysieke leefomgeving; of hiervan sprake is wordt getoetst op basis van criteria voor duurzaam bouwen, energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en biodiversiteit en het voorkomen van hittestress zoals is vastgelegd in de beleidsregels 'Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkeling BTAZ', zoals die op het moment van de indiening van de aanvraag gelden;

b. in voldoende mate een bijdrage wordt geleverd aan een goede ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit; of hiervan sprake is wordt getoetst op basis van de regels voor het uiterlijk van bouwwerken en inrichting zoals opgenomen in de beleidsregels 'Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid', zoals die op het moment van de indiening van de aanvraag gelden;"

9.2. Op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan "Legmeerpolder Zuid" gold ter plaatse voor het bouwen van kassen en bedrijfsgebouwen een bebouwingspercentage van 100%. De Afdeling stelt voorop dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

De raad heeft onder verwijzing naar de plantoelichting toegelicht dat de schaarse ruimte op bedrijventerreinen moet worden benut voor bedrijven van meer reguliere beperkte omvang. Dit is de reden waarom in het plan een maximale oppervlakte voor een bouwperceel is opgenomen. Volgens de plantoelichting is er een tekort aan gemengde bedrijventerreinen

geconstateerd. Het aanbod in de regio is voornamelijk gericht op "lokaal gemengd". BTAZ krijgt een opvangfunctie voor regionale bedrijven die door de verstedelijkingsdruk op zoek moeten naar een nieuwe locatie en voor bedrijven die in de regio een locatie zoeken. Er zijn momenteel in de directe omgeving geen andere locaties beschikbaar in het segment "gemengd regionaal". BTAZ is de enige locatie die in de vraag naar gemengd regionaal kan voorzien. Gelet op het vorenstaande is de Afdeling van oordeel dat de raad bij de afweging van belangen ervoor heeft mogen kiezen om de maximale oppervlakte van een bouwperceel te bepalen op 25.000 m². Dat dit onevenredige gevolgen heeft voor Agrimotel en anderen is niet gebleken. Daarbij acht de Afdeling van belang dat op grond van artikel 5.5, aanhef en onder d, van de planregels het bevoegd gezag hiervan bij een omgevingsvergunning kan afwijken. Verder betreft de Afdeling in haar oordeel dat het bevoegd gezag op grond van artikel 5.5, aanhef en onder a, van de planregels bevoegd is bij een omgevingsvergunning een groter bebouwingspercentage tot 80% toe te kennen. Het betoog faalt.

Logiesaccommodatie

10. Agrimotel en anderen kunnen zich niet verenigen met het plan voor zover dit niet voorziet in de mogelijkheid om een logiesaccommodatie te realiseren ter plaatse van de Meerlandendweg 65. In dat verband wijzen zij erop dat ter plaatse bedrijfswoningen met daarbij behorende bijgebouwen waren toegestaan ingevolge het vorige bestemmingsplan "Legmeerpolder Zuid". Zij voeren aan dat ten onrechte niet is onderzocht of de gevraagde bestemming daadwerkelijk een beperking oplevert voor omliggende bedrijven. Agrimotel en anderen wijzen erop dat als huisvesting voor EU-werknemers in de vorm van een logiesfunctie zou worden opgenomen in de planregels, in ieder geval geen sprake is van een geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh). Verder wijzen zij erop dat in artikel 5.1, onder m, n, o en p, van de planregels is bepaald dat activiteiten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, activiteiten in de zin van de Wgh en milieuvergunningplichtige activiteiten die tevens MER-(beoordelings-)plichtig zijn in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, zijn uitgesloten. Voorts zijn in artikel 5.6 van de planregels beperkingen gesteld aan geluid en geur voor inrichtingen op het bedrijventerrein, zo stellen Agrimotel en anderen.

10.1. De raad stelt zich op het standpunt dat logiesaccommodaties niet passend zijn op BTAZ. Zoals hiervoor overwogen, heeft de raad erop gewezen dat er een tekort is aan gemengde bedrijventerreinen en dat BTAZ één van de weinige locaties is die in dat segment kan voorzien. Volgens de raad is het niet de bedoeling dat er binnen de bestemming "Bedrijventerrein" functies worden toegestaan die de invulling van het bedrijventerrein met bedrijven kunnen beperken. Het toevoegen van een logiesaccommodatie gaat volgens de raad ten koste van de invulling van het bedrijventerrein met bedrijven en beperkt de ontwikkelmogelijkheden van bedrijven te veel. In lijn hiermee zijn bedrijfswoningen op grond van artikel 5.2.2 van de planregels niet toegestaan.

Nog daargelaten de vraag of de raad nader onderzoek had moeten verrichten naar de aanvaardbaarheid van logiesaccommodaties, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling voldoende toegelicht waarom hij het niet wenselijk acht dat ter plaatse wordt voorzien in logiesaccommodaties. De stelling van Agrimotel en anderen dat het ter plaatse op grond van het vorige bestemmingsplan "Legmeerpolder Zuid" bedrijfswoningen met daarbij behorende bijgebouwen waren toegestaan maakt dit niet anders, aangezien dat plan ter plaatse geen logiesaccommodaties mogelijk maakte.

Het betoog faalt.

Het beroep van Meerland Onroerend Goed en anderen

Inleiding

11. Meerland Onroerend Goed is gevestigd aan de Meerlandenweg 63 in Amstelveen en is eigenaar van de percelen in het plangebied kadastraal bekend als gemeente Amstelveen, sectie 0, nummers 9659 en 9662. Op de locatie aan de Meerlandenweg 63 bevinden zich glasopstanden. De betreffende kas wordt gebruikt voor de teelt van snijbloemen. Het beroep van Meerland Onroerend Goed en anderen is mede ingesteld door Florijn Flowers B.V. en [gemachtigde C]. De teeltactiviteiten ter plaatse worden uitgevoerd en geëxploiteerd door Florijn Flowers. [partij] woont in de bij het bedrijf behorende bedrijfswoning aan de Meerlandenweg 61 en is eigenaar van die woning.

Water

12. Meerland Onroerend Goed en anderen betogen dat de omvang van de bestemming "Water" op hun percelen te groot is. Zij wijzen erop dat anders dan is beoogd, de waterpartijen over diverse (eigendoms)percelen onevenredig zijn verdeeld, waarbij er grote verschillen zijn, variërend tussen 0 en 16%. De raad had volgens hen ter hoogte van hun percelen minder gronden voor water moeten bestemmen.

12.1. Volgens paragraaf 4.1 en 5.4 van het waterhuishoudingsplan moet de wateropgave in het gebied evenredig verdeeld worden over de deelgebieden. Het gaat om het gebied ten zuiden van de N201, en om het gebied daarboven ten westen en oosten van de tramlijn. In ieder deelgebied wordt 10% open water gerealiseerd, zo staat in het waterhuishoudingsplan.

De raad heeft toegelicht dat uit paragraaf 5.4 en figuur 5.1 volgt dat per deelgebied de wateropgave is bepaald en ingevuld, waardoor voor elk deelgebied 10% open water wordt gerealiseerd. Op de verbeelding van het plan is volgens de raad in overeenstemming met het waterhuishoudingsplan aan de desbetreffende gronden de bestemming "Water" toegekend. Anders dan waar Meerland Onroerend Goed en anderen van uit lijken te gaan, zijn voor de evenredige verdeling van de waterberging in het plangebied niet de eigendomsverhoudingen van de gronden in het gebied bepalend, maar moet de waterbergingsopgave daadwerkelijk evenredig verdeeld worden over het plangebied en de onderscheiden deelgebieden.

Meerland Onroerend Goed en anderen hebben het vorenstaande niet gemotiveerd bestreden. De Afdeling ziet in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de toegekende bestemming "Water" is vastgesteld in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het betoog faalt.

HET EXPLOITATIEPLAN

Inleiding

13. De beroepen van Agrimotel en anderen en van Meerland Onroerend Goed en anderen tegen het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan betreffen, voor zover hier van belang, de raming van de inbrengwaarden van hun onroerende zaken.

14. Het exploitatieplan is vastgesteld met het oog op de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bouwplannen en het verhaal van daarbij aan de orde komende exploitatiekosten.

Relevante regelgeving

15. Artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) luidt, voor zover hier van belang:

"1. Een exploitatieplan bevat:

[...];

c. een exploitatieopzet, bestaande uit:

1° voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;

[...]

5. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet."

Artikel 40b, eerste lid, van de onteigeningswet luidt:

"De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed."

Het tweede lid luidt:

"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."

Toetsingskader geschil over raming inbrengwaarde

16. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in de uitspraak van 9 februari 2011, [ECLI:NL:RVS:2011:BP3700](#) en nadien heeft bevestigd in onder meer de uitspraak van 14 augustus 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:2771](#), dient aan de in een exploitatieplan opgenomen raming van inbrengwaarden in beginsel een door een onafhankelijke deskundige uitgevoerde taxatie ten grondslag te liggen.

16.1. Het bestuursorgaan mag op de taxatie van een onafhankelijke deskundige afgaan, nadat het is nagegaan of deze taxatie op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen, de gevolgde methode en gehanteerde redenering begrijpelijk en consistent zijn en de daaruit getrokken conclusies daarop aansluiten, en de taxatie inzicht verschaft in de gegevens die bij de taxatie zijn betrokken. Deze verplichting volgt uit artikel 3:2 van de Awb.

Als een partij concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van de taxatie, de begrijpelijkheid van de in de taxatie gevolgde methode en gehanteerde redenering of het aansluiten van de conclusies daarop naar voren heeft gebracht, mag het bestuursorgaan niet zonder nadere motivering op de taxatie afgaan. Zo nodig vraagt het orgaan de taxateur een reactie op wat over de taxatie is aangevoerd.

16.2. Bij de beoordeling van een taxatie is het volgende van belang. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (zie de uitspraak van 12 juni 2013, [ECLI:NL:RVS:2013:CA2862](#), onder 17.5), dwingt artikel 6.13 van de Wro gelezen in verbinding met de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet niet tot het hanteren van de ene dan wel de andere taxatiemethode.

Welke methode in een concreet geval wordt gebruikt, staat ter beoordeling van de onafhankelijke taxateur. Indien en voor zover toepassing van de ter beschikking staande methoden naar diens deskundig oordeel niet mogelijk is of op zichzelf niet tot een juiste waardering leidt, zal de onafhankelijke taxateur diens taxatie (mede) mogen baseren op zijn kennis, ervaring en intuïtie. De maatstaf bij de te verrichten toetsing is niet de eigen raming door de rechter van de waarde van de gronden in het exploitatiegebied en de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt, maar de vraag of grond bestaat voor het oordeel dat het bestuursorgaan, gelet op de wijze van totstandkoming en/of de inhoud van de taxatie van de door het bestuursorgaan ingeschakelde onafhankelijke taxateur, waaronder de motivering daarvan, zich bij de besluitvorming niet redelijkerwijs op dat deskundigenoordeel heeft kunnen baseren. De besluitvorming dient te voldoen aan de eisen die het recht aan de zorgvuldigheid en de motivering stelt. De rechter dient de besluitvorming daaraan te toetsen.

16.3. Wanneer het betoog van een appellant de specifieke deskundigheid van de taxateur raakt, kan het betreffende onderdeel van het taxatierapport in beginsel slechts gemotiveerd bestreden worden met een tegenrapport van een onafhankelijke taxateur waaruit blijkt dat het taxatierapport op het bedoelde onderdeel onjuist is (vergelijk de uitspraken van 24 november 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:2645](#), 21 juni 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:1635](#), en 28 januari 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:187](#)). Voorbeelden van betogen die de specifieke deskundigheid van taxateurs raken zijn betogen die er toe strekken dat de getaxeerde inbrengwaarden onjuist zijn, bijvoorbeeld omdat een meer voor de hand liggende taxatiemethode niet of niet juist is gehanteerd, ter zake in aanmerking genomen vergelijkingstransacties niet representatief zijn, andere vergelijkingstransacties ten onrechte buiten beschouwing zijn gelaten, gehanteerde parameters onjuist zijn, of ten onrechte al dan niet is gecorrigeerd vanwege gewijzigde economische omstandigheden (vergelijk de uitspraken van 19 september 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:3063](#), 26 april 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:1155](#), en 31 oktober 2012, [ECLI:NL:RVS:2012:BY1740](#)). Ter onderbouwing van een betoog dat een taxatierapport onjuist is, is het niet voldoende dat het tegenadvies uitsluitend een andere zelfstandige taxatie tegenover de taxatie stelt die is vervat in het aan het exploitatieplan ten grondslag gelegde taxatierapport. Uit zo'n in een tegenrapport vervatte zelfstandige taxatie blijkt nog niet waarom de in het taxatierapport vervatte taxatie onjuist is (vergelijk de uitspraken van 21 juni 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:1635](#), 26 april 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:1155](#), en 18 februari 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:454](#)). Wanneer de taxateur die het taxatierapport heeft opgesteld en de taxateur die het tegenrapport heeft opgesteld verschillende uitgangspunten hanteren en daarom komen tot verschillende conclusies over de hoogte van de inbrengwaarden, is de vraag niet of de door de taxateurs bij de taxatie gehanteerde uitgangspunten verdedigbaar zijn, maar of in het tegenrapport aannemelijk is gemaakt dat de in het taxatierapport gehanteerde uitgangspunten dat niet zijn (vergelijk de uitspraak van 5 februari 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:376](#)). Ook onvoldoende is een - niet met een tegenrapport, als hiervoor bedoeld, onderbouwd - betoog van een appellant, of diens gemachtigde, dat de specifieke deskundigheid van taxateurs raakt: appellant zelf, of diens gemachtigde in zijn hoedanigheid van gemachtigde, kunnen immers niet als onafhankelijke taxateur worden aangemerkt (uitspraak van 24 november 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:2645](#)).

Taxatierapport

17. De raad heeft zich bij het ramen van de in de exploitatieopzet opgenomen inbrengwaarden gebaseerd op het taxatierapport "Marktwaaarde exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)" van 9 september 2021, opgesteld door Kendes

Rentmeesters Veenendaal B.V. (hierna: het taxatierapport). In paragraaf 1.15 van dit rapport wordt gesteld dat de taxatie is verricht met behulp van de voor de onroerende zaak meest geëigende waarderingmethoden, waaronder de vergelijkende methode en de residuele grondwaardemethode. De algemene en bijzondere uitgangspunten van de taxatie zijn beschreven in hoofdstuk 2. In het taxatierapport is vermeld dat de marktwaarde van gronden met de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" in Amstelveen, in deelgebied noordwest, op basis van acht, in paragraaf 5.4.1 van het rapport vermelde, referentietransacties, kan worden geraamd op € 35,00 per vierkante meter. Verder staat in het taxatierapport dat de toestand van opstallen en installaties globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van de taxatie is beoordeeld. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie zijn niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld. In het rapport zijn van de getaxeerde objecten zowel de gebruikswaarde als de complexwaarde getaxeerd. De hoogste waarde van deze twee waarden geldt op de voet van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet als werkelijke waarde van het object en daarmee ingevolge artikel 6.13 van de Wro als inbrengwaarde. Als peildatum is 10 mei 2021 aangehouden.

Het beroep van Agrimotel en anderen

18. Agrimotel en anderen betogen dat de inbrengwaarde van de onroerende zaken van Agrimotel aan de Meerlandendweg 65A, in het aan het exploitatieplan ten grondslag gelegde taxatierapport, te laag is getaxeerd. Zij voeren aan dat dit vooral komt doordat bij de taxatie van de gebouwen ten onrechte is uitgegaan van een zogenoemde geveltaxatie. Daarbij zijn de gebouwen getaxeerd op basis van zicht vanaf de openbare weg en zijn deze niet inpandig bekeken. Geveltaxaties kennen volgens hen een zeer hoge taxatie-onzekerheid. Hierdoor zijn diverse investeringen in de gebouwen die Agrimotel na aankoop ervan heeft gedaan, niet meegenomen in de taxatie. Deze investeringen hadden onder meer betrekking op het aanbrengen van zogenoemde sandwichpanelen, nieuwe betonvloeren, nieuwe elektrische installaties en een kostbare zogeheten "eb & vloedvloer". Zij betogen verder dat Kendes de situatie per waardepeildatum (10 mei 2021) niet goed heeft opgenomen. Zij wijzen in dit verband op de 12 nieuw gerealiseerde "loading docks" die zelfs vanaf de openbare weg zichtbaar waren. Slechts een deel van deze loading docks wordt in het rapport beschreven. Ter onderbouwing van dit betoog verwijzen zij naar luchtfoto's van april 2020 en maart 2021. Op deze foto's is, volgens hen, ook te zien dat in de tussenliggende periode sandwichpanelen zijn geplaatst op de breedkappen. Ook daarmee is volgens hen in het taxatierapport geen rekening gehouden. Verder wijzen zij erop dat de omschrijving van de opstanden in het taxatierapport ook overigens feitelijk onjuist is. Agrimotel en anderen voeren daarnaast aan dat in de taxatie onvoldoende is meegenomen dat een bereidwillige koper op de waardepeildatum een hogere waarde over heeft voor een glastuinbouwlocatie in Amstelveen, omdat in het gebied veel wordt gedoogd en (voormalige) glastuinbouwlocaties breder worden gebruikt. De agrarische bestemming is daardoor minder belangrijk. Tot slot wijzen Agrimotel en anderen erop dat in de beantwoording van de zienswijze geen aandacht is besteed aan de drie referentietransacties die bij de zienswijze zijn gevoegd.

18.1. In het taxatierapport staat in paragraaf 3.14.6 dat de Meerlandendweg 65A een glastuinbouwbedrijf betreft en dat dit bestaat uit 23.055 m² glasopstanden met aan de voorzijde een schuur van ongeveer 940 m². De schuur met bouwjaar 1988 is opgetrokken in gemetselde gevels en raampartijen en is gedeeltelijk voorzien van gevelbekleding bestaande uit damwandplaten. De schuur is voorzien van een plat dak. Ter hoogte van het erf bevindt

zich een roldeur. Tevens bevinden zich aan de oostzijde van de schuur vier roldeuren waarvan drie gelegen ter hoogte van een verdiepte laadkuil. De glasopstanden met bouwjaar 1988 omvatten 14 kappen met een kapbreedte van 12,80 m en een kaplengte van ongeveer 129 m. Het verharde gedeelte van het terrein van ongeveer 3.000 m² bestaat uit betonplatenverharding. Aan de westzijde van de kas is een opslagtank gelegen. Het geheel heeft volgens het rapport vanaf de openbare weg een nette doch iets verouderde uitstraling. Het terrein is afgesloten door middel van een metalen toegangshekwerk. Verder staat in paragraaf 5.5.4 van het taxatierapport dat bij de waardering van het object rekening is gehouden met de referenties zoals genoemd in paragraaf 5.4.1 van dat rapport. Taxateurs hebben in het kader van de taxatie van de inbrengwaarde geen in pandige opname verricht waardoor zij geen kennis hebben genomen van aanwezige voorzieningen en de onderhoudstoestand van het interieur. Uitgangspunt is dat het object geschikt is voor het gebruik (glastuinbouw), zo staat in paragraaf 5.5.4 van het taxatierapport. Daarin staat verder, voor zover hier van belang, dat de gebruikswaarde van het object Meerlandenweg 65A € 1.382.330,00 is. Daarbij is er, zoals hiervoor onder 17 is aangegeven, van uitgegaan dat de marktwaarde van gronden met de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" in Amstelveen, in deelgebied noordwest, kan worden geraamd op € 35,00 per vierkante meter (30.335 m² x € 35,00 = € 1.061.725,00). Voor de "glasopstanden" is een prijs van € 11,00 per m² gehanteerd (23.055 m² x € 11,00 = € 253.605,00). Daarnaast zijn nog de waarde van een bedrijfsopstal (940 m² x € 50,00 = € 47.000,00) en overige voorzieningen (één post van € 20.000,00) opgenomen. Gelet op de transacties die hebben plaatsgevonden, de uitkomst van de residuele grondwaardemethode, het uitgiftepercentage en de in het rapport genoemde overwegingen, hebben de taxateurs de complexwaarde in plangebied noordwest bepaald op gemiddeld € 85,00 per m². De complexwaarde van het object Meerlandenweg 65A is daarvan uitgaande € 2.578.475,00. De complexwaarde heeft, als hoogste waarde van het object, als inbrengwaarde te gelden, aldus het taxatierapport.

19. Agrimotel en anderen hebben hangende het beroep een taxatierapport overgelegd, getiteld "Gebruikswaarde Meerlandenweg 65a en 65b in Amstelveen", van 15 maart 2022 en opgesteld door Westmaas Makelaardij B.V. en BaseValue B.V. (hierna: tegenrapport). Hierin wordt de inbrengwaarde van het object, aan de hand van de gebruikswaarde, bepaald op € 3.250.000,00. De grondwaarde wordt in dit rapport, op basis van een analyse van in het rapport beschreven referentietransacties, per peildatum op € 45,00 per vierkante meter geraamd. Afgerond is de waarde van de ondergrond daarmee geraamd op € 1.365.000,00. De waarde van de opstanden is geraamd op € 1.875.000,00. De berekende waarde volgens de vergelijkingsmethode komt globaal overeen met de door de taxateurs volgens de kostenbenadering berekende waarde. Op basis van de uitkomsten van beide door de taxateurs gehanteerde benaderingen wordt de gebruikswaarde van het object op het hiervoor genoemde bedrag bepaald.

19.1. De opstellers van het taxatierapport van Kendes hebben in een memo van 8 juni 2022, op verzoek van de raad, gereageerd op het hiervoor genoemde rapport van 15 maart 2022. In dit memo stellen zij dat zij zich met dit rapport, waarin meer - interne - informatie is opgenomen, die niet openbaar is of via de gevelopname te herleiden is, een beter beeld hebben kunnen vormen van het object. Zij gaan daarbij uit van de juistheid van de in dit rapport genoemde informatie. In dit memo erkennen zij dat zij bij het opstellen van het taxatierapport niet bekend zijn geweest met de investeringen die Agrimotel en anderen hebben gedaan en waarmee, volgens het rapport van 15 maart 2022, een bedrag van € 1.835.000,00 was gemoeid. De opstellers van het memo van 8 juni 2022 gaan er van uit dat dit bedrag juist is. In dit memo stelt Kendes verder, dat naar "actueel prijspeil" - dat wil

zeggen, naar een datum die ongeveer een jaar na de in het taxatierapport gehanteerde waardepeildatum van 10 mei 2021 ligt - en rekening houdende met vorenbedoelde informatie, de werkelijke waarde van de opstanden en overige voorzieningen kan worden geraamd op € 1.625.000,00. Rekening houdend met de aanvullende transacties, die mede blijken uit het rapport van Westmaas Makelaardij B.V. en BaseValue B.V., kan de werkelijke waarde van de als glastuinbouw bestemde gronden naar actueel prijspeil geraamd worden op gemiddeld € 42,50 per m². Voorts staat in dit memo dat naar dit "actueel prijspeil" de gebruikswaarde van dit object, waarbij rekening is gehouden met deze informatie en aanvullende transactiegegevens, kan worden bepaald op € 2.915.000,00 (grondwaarde: 30.335 m² x € 42,50 per m²: € 1.289.238,00 + opstanden en voorzieningen: € 1.625.000,00). Gemiddeld komt dit, volgens Kendes, overeen met (€ 2.009.225,00/ 23.670 m² =) € 84,88 per m². Dat komt overeen met de getaxeerde inbrengwaarde van gemiddeld € 85,00 per m². Agrimotel en anderen hebben niet gemotiveerd bestreden dat de taxateurs in dienst bij Kendes Rentmeesters Veenendaal B.V. kunnen worden aangemerkt als onafhankelijke en deskundige taxateurs.

20. Wat betreft het betoog van Agrimotel en anderen dat de taxatie niet zorgvuldig heeft plaatsgevonden, omdat enkel een geveltaxatie heeft plaatsgevonden, heeft de raad betoogd dat een geveltaxatie bij de raming van in een exploitatieopzet opgenomen inbrengwaarden gebruikelijk is. Agrimotel en anderen hebben op de zitting van de Afdeling te kennen gegeven dat het uitvoeren van een geveltaxatie bij de vaststelling van exploitatieplannen in beginsel toelaatbaar is. Dat betekent echter, naar het oordeel van de Afdeling, niet dat in alle gevallen bij de raming van inbrengwaarden zonder meer kan worden volstaan met een geveltaxatie. Of daarmee kan worden volstaan hangt onder meer af van de aard en de bestemming van het te taxeren object en van de informatie die beschikbaar is om met het oog op de raming een goed en verantwoord beeld te krijgen van het te taxeren object. Daarbij is bij geveltaxaties in het bijzonder van belang of ten behoeve van de raming voldoende informatie beschikbaar is over de in pandige staat van het gebouw en over eventuele in het gebouw aanwezige, niet vanaf de buitenkant waarneembare voorzieningen, en over de vraag of die staat respectievelijk die voorzieningen een in aanmerking te nemen objectief vast te stellen waardeverlagend dan wel waardeverhogend effect hebben. Ook is van belang of een partij concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de bruikbaarheid van de geveltaxatie in het betreffende geval naar voren heeft gebracht.

21. Tussen partijen is niet in geschil dat Agrimotel en anderen voorafgaand aan de waardepeildatum, 10 mei 2021, verschillende investeringen in de opstanden hebben gedaan en daaraan niet onaanzienlijke wijzigingen hebben aangebracht, waaronder de door hen bedoelde realisering van 12 loading docks en de zogenoemde sandwichpanelen. Deze waren op de waardepeildatum aanwezig. De vraag of (een deel van) de wijzigingen die op de waardepeildatum vanaf de openbare weg kenbaar waren, maar niet in het rapport van Kendes zijn beschreven, al dan niet in de taxatie van Kendes zijn meegenomen, kan verder onbesproken blijven. In het memo van Kendes van 8 juni 2022, waarnaar de raad in het verweerschrift heeft verwezen, is uiteengezet dat met deze wijzigingen en met de concrete, in de opstanden aanwezige, voorzieningen in het taxatierapport geen rekening is gehouden. Volgens Kendes waren deze niet uit openbare stukken kenbaar of via de gevelopname te herleiden. Uit dit memo blijkt ook dat deze wijzigingen en voorzieningen in dit geval een in aanmerking te nemen waardeverhogend effect hebben. In dit memo betoogt Kendes dat naar "actueel prijspeil" - dat wil naar de Afdeling begrijpt zeggen: per juni 2022 - de gebruikswaarde van dit object, rekening houdende met de inmiddels verkregen informatie over de voor de waardepeildatum gedane investeringen en over de in de opstand aanwezige

voorzieningen, en gelet op de aanvullende (referentie-) transactiegegevens, kan worden bepaald op € 2.915.000,00. De in dit memo door Kendes geraamde gebruikswaarde is aanzienlijk hoger dan de in het taxatierapport van Kendes opgenomen gebruikswaarde van het object van € 1.382.330,00, ook al was bij deze raming als uitgangspunt genomen dat het object geschikt is voor het gebruik voor glastuinbouw. Het bedrag van € 2.915.000,00 is ook hoger dan de in het taxatierapport getaxeerde complexwaarde, die als inbrengwaarde is gehanteerd: € 2.578.475,00. In het memo van Kendes wordt niet uiteengezet welke consequenties de inmiddels verkregen informatie voor de taxatie per peildatum 10 mei 2021 heeft. In het memo is vermeld dat Kendes bij een actualisering van het taxatierapport over de inbrengwaarde de aanvullende informatie ten aanzien van het object en de gedane investeringen mee zal nemen in de raming van de inbrengwaarde. De raad heeft op de zitting van de Afdeling desgevraagd bevestigd dat de wijzigingen van de opstanden en de daarin aanwezige (interne) voorzieningen van betekenis zijn voor de raming van de inbrengwaarde van het object van Agrimotel en anderen naar waardepeildatum 10 mei 2021. Dit volgt ook uit het hiervoor genoemde memo van Kendes van 8 juni 2022, waarnaar de raad heeft verwezen. Gelet op wat hiervoor is overwogen, is de Afdeling van oordeel dat de raad zich bij de raming van de inbrengwaarde van dit object niet zonder meer had mogen baseren op het taxatierapport, waaraan een geveltaxatie ten grondslag lag. In aanmerking genomen de aard en de bestemming van het object, beschikten de taxateurs van Kendes bij het opstellen van het taxatierapport over onvoldoende informatie om met het oog op de raming een goed en verantwoord beeld te krijgen van het te taxeren object. De raad heeft zich daarom wat betreft de raming van de inbrengwaarde niet op dit taxatierapport kunnen baseren, zodat de inbrengwaarde van het object aan de Meerlandenweg 65A in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is geraamd.

22. Het betoog van de raad dat uit de taxatie van Kendes volgt dat in dit geval de complexwaarde, en niet de gebruikswaarde, als inbrengwaarde heeft te gelden, maakt dit niet anders. Daarbij acht de Afdeling van belang dat de raad niet toereikend heeft gemotiveerd dat, ook wanneer bij de raming per de relevante peildatum (10 mei 2021) rekening zou worden gehouden met vorenbedoelde informatie, de gebruikswaarde van het object lager blijft dan de complexwaarde. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat uit het memo van Kendes van 8 juni 2022 volgt dat de door Kendes - naar "actueel prijspeil"- geraamde gebruikswaarde van dit object aanzienlijk hoger is dan de - naar peildatum - geraamde complexwaarde. Daarbij neemt de Afdeling ook in aanmerking dat dit verschil niet zonder meer kan worden verklaard door het tijdsverloop van iets meer dan een jaar tussen de waardepeildatum, 10 mei 2021 en de datum van het memo, juni 2022. Het standpunt van de raad dat de nieuw verkregen informatie over onder meer investeringen in het object, voor zover van belang, bij de herziening van het exploitatieplan betrokken zullen worden, maakt ook niet dat de inbrengwaarde van het perceel aan de Meerlandenweg 65A per waardepeildatum 10 mei 2021 in zoverre met de vereiste zorgvuldigheid is geraamd. Herziening van een exploitatieplan is immers niet bedoeld om gebreken te herstellen die kleven aan een besluit tot vaststelling van het exploitatieplan.

Gelet op het voorgaande is het bestreden besluit in zoverre genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

Het betoog slaagt in zoverre.

23. Wat betreft de stelling van Agrimotel en anderen dat in de taxatie onvoldoende is meegenomen dat een bereidwillige koper op de waardepeildatum een hogere waarde over heeft voor een glastuinbouwlocatie in Amstelveen, omdat in het gebied veel wordt gedoogd en (voormalige) glastuinbouwlocaties breder worden gebruikt, overweegt de Afdeling het

volgende. Ter zitting hebben Agrimotel en anderen betoogd dat agrarisch gebruik in de praktijk wat ruimer wordt uitgelegd dan strikt agrarisch. In dat verband hebben zij erop gewezen dat ter plaatse van het perceel Rietwijkerdsweg 4 verwerking en verhandeling van bloemen en planten is vergund onder een glastuinbouwbestemming, terwijl het plastic planten betreft.

Volgens de raad moet bij het taxeren van de inbrengwaarden worden uitgegaan van de vigerende bestemming en niet van gebruik dat daarmee in strijd is. Over het perceel Rietwijkerdsweg 4 heeft de raad ter zitting toegelicht dat daarvoor een afwijkingsvergunning is verleend. Niet gebleken is dat een dergelijk gebruik ook is vergund voor het perceel aan de Meerlandenweg 65A.

Gelet op de toelichting van de raad ziet de Afdeling in wat Agrimotel en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat gebruik dat in strijd is met de vigerende bestemming en anderszins niet is vergund, meegenomen moet worden in een taxatie als hier aan de orde.

Het betoog faalt in zoverre.

24. Het betoog van Agrimotel en anderen dat in de beantwoording van de zienswijze geen aandacht is besteed aan de drie referentietransacties die bij de zienswijze zijn gevoegd, mist feitelijke grondslag, omdat in de beantwoording van de zienswijze is ingegaan op deze drie referentietransacties. Het betoog faalt in zoverre.

Het beroep van Meerland Onroerend Goed en anderen

25. Meerland Onroerend Goed en anderen betogen dat de raad bij de vaststelling van het exploitatieplan ten onrechte is uitgegaan van een te lage gebruikswaarde en een te lage complexwaarde van het object Meerlandenweg 63 te Amstelveen en dat de raad daarom is uitgegaan van een onjuiste, te lage, inbrengwaarde daarvan.

Volgens Meerland Onroerend Goed en anderen had bij de raming van de gebruikswaarde niet mogen worden uitgegaan van een agrarische grondprijs van € 35,00 per m² op de peildatum van 10 mei 2021. Volgens hen had moeten worden uitgegaan van een prijs van € 40,00 tot € 45,00 per m². Zij kunnen zich niet verenigen met de referentietransacties die in het taxatierapport van Kendes zijn gebruikt. Meerland Onroerend Goed en anderen betogen in beroep dat de getaxeerde inbrengwaarden onjuist zijn, omdat de ter zake in het taxatierapport in aanmerking genomen transacties niet representatief zijn en andere, volgens hen essentiële, transacties die hebben plaatsgevonden, ten onrechte buiten beschouwing zijn gelaten. Verder betogen zij dat in het taxatierapport ten onrechte geen rekening is gehouden met de enorme crisis waaruit de tuinbouw in 2017/2018 net kwam en met de gevolgen die dat had voor de grondprijzen en de prijzen voor glastuinbouwbedrijven. Meerland Onroerend Goed en anderen betogen voorts dat de waardering van de gebruikswaarde van het object Meerlandenweg 63 te Amstelveen ten onrechte is gebaseerd op een geveltaxatie, omdat een geveltaxatie volgens hen nooit een zuiver beeld van de gebruikswaarde op de peildatum kan geven. Bovendien is de glastuinbouwlocatie, volgens hen, ten onrechte niet of onvoldoende gewaardeerd op onteigeningsbasis, terwijl dat in deelgebied Noordoost wel is gebeurd. Ook de complexwaarde is volgens hen te laag geraamd: in plaats van € 85,00 per m² had deze minstens € 98,00 per waardepeildatum 10 mei 2021 moeten bedragen. Meerland Onroerend Goed en anderen stellen daarnaast dat zij een waardering inzake schadeloosstelling hebben laten opmaken door hun makelaar, [gemachtigde B] van WLTm Makelaars en taxateurs te Bleiswijk. Deze komt volgens hen tot een bedrag van € 2.250.000,00 per waardepeildatum 10 mei 2021. Meerland Onroerend

Goed en anderen voeren verder aan dat bij een volledige schadeloosstelling bij de daadwerkelijke onteigening op grond van de onteigeningswet moet worden uitgegaan van een bedrag van € 142,00 per m² indien zij elders opnieuw gaan opstarten en investeren. De schadeloosstelling bedraagt dan, indien er daadwerkelijk zou worden onteigend, € 3.291.587,75.

26. In het taxatierapport staat in paragraaf 3.15.6 dat de Meerlandenweg 63 een glastuinbouwbedrijf betreft en dat dit bestaat uit 19.520 m² glasopstanden met aan de voorzijde een schuur van ongeveer 743 m². De schuur met bouwjaar 1991 is opgetrokken in gemetselde gevels en raampartijen en is gedeeltelijk voorzien van gevelbekleding bestaande uit damwandplaten. Ter hoogte van het erf bevindt zich een roldeur. Het zadeldak is gedekt met golfplaten. De glasopstanden met bouwjaar deels 1991 en deels 2008 omvatten 14 kappen met een kapbreedte van 12,80 m en een kaplengte van ongeveer 110 m. Op het terrein voor de schuur is een waterbassin gelegen met een oppervlakte van circa 730 m². Daarnaast staan er drie (CO₂/warmtebuffer)opslag tanks. Het verharde gedeelte van het terrein (ca. 700 m²) bestaat uit asfaltverharding. Voor de aanwezige warmtebuffer is door gemeente Amstelveen in november 2014 een omgevingsvergunning verleend. Het geheel heeft volgens het rapport vanaf de openbare weg een nette uitstraling. Het terrein is afgesloten door middel van twee metalen schuifpoorten.

Verder staat in paragraaf 5.5.4 van het taxatierapport dat bij de waardering van het object rekening is gehouden met de referenties zoals genoemd in paragraaf 5.4.1 van dat rapport. Taxateurs hebben in het kader van de taxatie van de inbrengwaarde geen in pandige opname verricht waardoor zij geen kennis hebben genomen van aanwezige voorzieningen en de onderhoudstoestand van het interieur. Uitgangspunt is dat het object geschikt is voor het gebruik (glastuinbouw), zo staat in paragraaf 5.5.4 van het taxatierapport. Daarin staat verder, voor zover hier van belang, dat de gebruikswaarde van het object Meerlandenweg 63 € 1.213.790,00 is. Daarbij is er, zoals hiervoor is aangegeven, van uitgegaan dat de marktwaaarde van gronden met de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" in Amstelveen, in deelgebied noordwest, kan worden geraamd op € 35,00 per vierkante meter. Voor de "glasopstanden" is een prijs van € 17,00 per m² gehanteerd. Daarnaast zijn nog de waarde van een bedrijfsopstal en overige voorzieningen opgenomen. Gelet op de transacties die hebben plaatsgevonden, de uitkomst van de residuele grondwaardemethode, het uitgiftepercentage en de in het rapport genoemde overwegingen, hebben de taxateurs de complexwaarde in plangebied noordwest bepaald op gemiddeld € 85,00 per m². De complexwaarde van het object Meerlandenweg 63 is, daarvan uitgaande, € 1.957.975,00. De complexwaarde heeft, als hoogste waarde van het object, als inbrengwaarde te gelden, aldus het taxatierapport.

27. Meerland Onroerend Goed en anderen hebben hangende beroep een taxatierapport overgelegd, getiteld "Gebruikswaarde Meerlandenweg 63 in Amstelveen" van 17 maart 2022, opgesteld door Westmaas Makelaardij B.V. en BaseValue B.V. (hierna: tegenrapport). Hierin wordt de inbrengwaarde van het object, aan de hand van de gebruikswaarde, bepaald op € 2.325.000,00. De grondwaarde wordt in het tegenrapport, op basis van een analyse van in het rapport beschreven referentietransacties, per peildatum op € 45,00 per vierkante meter geraamd. Afgerond is de waarde van de ondergrond daarmee getaxeerd op € 1.065.000,00. De waarde van de opstanden is getaxeerd op € 1.275.000,00. De berekende waarde volgens de vergelijkingsmethode komt globaal overeen met de door de taxateurs volgens de kostenbenadering berekende waarde. Op basis van de uitkomsten van beide door de taxateurs gehanteerde benaderingen wordt de gebruikswaarde van het object op het hiervoor genoemde bedrag bepaald.

28. De opstellers van het taxatierapport van Kendes hebben in een memo van 8 juni 2022, op verzoek van de raad, gereageerd op het hiervoor genoemde tegenrapport van 17 maart 2022. In dit memo stellen zij dat zij zich met dit rapport, waarin meer - interne - informatie is opgenomen, waaronder fotomateriaal, een beter beeld hebben kunnen vormen van het object. Zij gaan daarbij uit van de juistheid van de in dit rapport genoemde informatie. Kendes geeft ook aan dat zij de raming van opstanden en overige voorzieningen in het taxatierapport niet hebben kunnen maken, omdat de betreffende informatie hen pas later bekend is geworden. In dit memo stelt Kendes verder, dat naar "actueel prijspeil" - dat wil zeggen, naar een datum die ongeveer een jaar na de in het taxatierapport gehanteerde waardepeildatum van 10 mei 2021 ligt - en rekening houdende met vorenbedoelde informatie, de werkelijke waarde van de opstanden en overige voorzieningen kan worden geraamd op € 1.003.250,00. Rekening houdend met de aanvullende transacties, die mede blijken uit het rapport van Westmaas Makelaardij B.V. en BaseValue B.V., kan de werkelijke waarde van de als glastuinbouw bestemde gronden naar actueel prijspeil geraamd worden op gemiddeld € 42,50 per m². Voorts staat in dit memo dat naar dit "actueel prijspeil" de gebruikswaarde van dit object, waarbij rekening is gehouden met deze informatie en aanvullende transactiegegevens kan worden bepaald op € 2.009.225,00 (grondwaarde (23.670 m² x € 42,50 per m²: € 1.005.975,00 + opstanden en voorzieningen: € 1.003.250,00).

29. Meerland Onroerend Goed en anderen hebben niet gemotiveerd bestreden dat de taxateurs in dienst bij Kendes Rentmeesters Veenendaal B.V. kunnen worden aangemerkt als onafhankelijke en deskundige taxateurs.

30. Wat betreft het betoog van Meerland Onroerend Goed en anderen dat de taxatie niet zorgvuldig heeft plaatsgevonden, omdat enkel een geveltaxatie heeft plaatsgevonden, heeft de raad betoogd dat een geveltaxatie bij de raming van in een exploitatieopzet opgenomen inbrengwaarden gebruikelijk is. Dat laatste betekent echter, naar het oordeel van de Afdeling zoals ook hiervoor is overwogen, niet dat in alle gevallen bij de raming van inbrengwaarden zonder meer kan worden volstaan met een geveltaxatie. Of daarmee kan worden volstaan hangt onder meer af van de aard en de bestemming van het te taxeren object en van de informatie die beschikbaar is om met het oog op de raming een goed en verantwoord beeld te krijgen van het te taxeren object. Daarbij is bij geveltaxaties in het bijzonder van belang of ten behoeve van de raming voldoende informatie beschikbaar is over de inpandige staat van het gebouw en over eventuele in het gebouw aanwezige, niet vanaf de buitenkant waarneembare voorzieningen, en over de vraag of die staat respectievelijk die voorzieningen een in aanmerking te nemen objectief vast te stellen waardeverlagend dan wel waardeverhogend effect hebben. Ook is van belang of een partij concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de bruikbaarheid van de geveltaxatie in het betreffende geval naar voren heeft gebracht.

31. De door Meerland Onroerend Goed en anderen als bijlage 2 bij het beroepschrift gevoegde, niet ondertekende, formulieren "Taxatie glastuinbouwbedrijf" en "Schadeloosstellingsberekening", zijn volgens het beroepschrift ingevuld door makelaar Bakker van WLTM Makelaars en taxateurs te Bleiswijk. De formulieren bevatten geen toelichting. Daarin wordt dus ook niet uiteengezet waarom de in het taxatierapport vervatte taxatie onjuist is. Onder verwijzing naar wat hiervoor onder 16.3 is overwogen bieden deze formulieren waarin niet wordt ingegaan op het taxatierapport van Kendes, geen concrete aanknopingspunten voor twijfel over de zorgvuldigheid van de totstandkoming van het taxatierapport van Kendes, de begrijpelijkheid van de in dit rapport advies gevolgde redenering of het aansluiten van de conclusies daarop. Het betoog van Meerland Onroerend Goed dat er toe strekt dat de complexwaarde ten onrechte is gewaardeerd op € 85,00 per m²

en dat dit minstens € 98,00 had moeten bedragen, ter onderbouwing waarvan zij verwijzen naar de hiervoor bedoelde "Schadeloosstellingsberekening", faalt in zoverre.

32. Voor zover Meerland Onroerend Goed en anderen stellen dat de glastuinbouwlocatie ten onrechte niet of onvoldoende op onteigeningsbasis is gewaardeerd, overweegt de Afdeling zoals zij eerder heeft gedaan in haar uitspraak van 1 juni 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BQ6839, (onder 2.22.4) dat uit artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro volgt dat, tenzij reeds is onteigend, slechts indien aannemelijk is dat onteigend zal worden dan wel gronden op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde van gronden niet wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet, maar gelijk is aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. In paragraaf 2.7 van het exploitatieplan staat dat door de gemeente getracht wordt om de gronden van de betrokken grondeigenaren door middel van minnelijke verwerving in eigendom te krijgen dan wel 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 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. Verder staat in paragraaf 5.2 van het exploitatieplan dat een onteigeningsbesluit ten aanzien van de onderhavige locatie nog niet is genomen en door de raad ook nog geen besluit is genomen om de Kroon te verzoeken tot onteigening.

Verder heeft de raad toegelicht dat in het exploitatieplangebied (ook overigens) geen onroerende goederen gelegen zijn waarvoor ten tijde van de taxatie en de vaststelling van het exploitatieplan een aanwijzing of een concreet voornemen bestond voor onteigening. Weliswaar was - dan wel is - de gemeente over de verwerving van enkele andere gronden in het exploitatieplangebied in onderhandeling - waarbij onteigening niet uit te sluiten is - maar er is geen expliciete keuze voor onteigening gemaakt, noch ten aanzien van de locatie Meerlandendweg 63, noch ten aanzien van andere gronden in het plangebied.

Voor zover appellanten wijzen op de aankoop door de gemeente op onteigeningsbasis van gronden voor de Uithoornlijn heeft de raad toegelicht dat deze gronden buiten het exploitatieplangebied liggen. Verder verwijst de raad naar de memo van Kendes van 21 maart 2022, waarin staat: "De gronden die aangekocht zijn voor de Uithoornlijn (o.b.v. volledige schadeloosstelling), zijn niet aangekocht voor de ontwikkeling voor bedrijventerrein BTAZ. Deze afwijkende aankoopreden verschaft daarmee geen argument om de inbrengwaarde van de objecten binnen het plangebied van bedrijventerrein BTAZ op basis van een volledige schadeloosstelling te waarderen."

Meerland Onroerend Goed en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat ten tijde van het bestreden besluit ten aanzien van de locatie waarvan de inbrengwaarde werd bepaald sprake was van onteigening, ofwel van minnelijke verwerving op basis van een onteigeningsbesluit, ofwel van aangevragen minnelijke verwerving op onteigeningsbasis waarbij verwerving op die basis noodzakelijk en urgent is. Hieruit volgt dat de raad de inbrengwaarde terecht heeft geraamd op basis van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Het betoog faalt in zoverre.

33. Het betoog van Meerland Onroerend Goed en anderen dat ertoe strekt te betogen dat de getaxeerde inbrengwaarde van hun object - waaronder de gebruikswaarde en de complexwaarde daarvan - onjuist is, de ter zake in aanmerking genomen transacties niet

representatief zijn, transacties die hebben plaatsgevonden ten onrechte buiten beschouwing zijn gelaten en dat ten onrechte niet is gecorrigeerd vanwege de economische omstandigheden, raakt de specifieke deskundigheid van taxateurs. Zoals de Afdeling hiervoor onder 16.3 heeft overwogen kan, wanneer het betoog van een appellant de specifieke deskundigheid van taxateurs raakt, het betreffende onderdeel van het taxatierapport in beginsel slechts gemotiveerd bestreden worden met een tegenadvies van een onafhankelijke taxateur waaruit blijkt dat het taxatierapport op het bedoelde onderdeel onjuist is. Het betoog dat de gemachtigde van Meerland Onroerend Goed en anderen namens hen naar voren heeft gebracht is daarvoor onvoldoende, in aanmerking genomen dat de gemachtigde in die hoedanigheid niet als onafhankelijke taxateur kan worden aangemerkt.

34. In het memo van Kendes van 8 juni 2022, waarin Kendes op verzoek van de raad reageert op het hiervoor genoemde rapport van 17 maart 2022 van Westmaas Makelaardij B.V. en BaseValue B.V., heeft Kendes te kennen gegeven dat zij bij het opstellen van het taxatierapport bij de raming van de gebruikswaarde van de opstanden en overige voorzieningen van het object niet heeft kunnen beschikken over de informatie waarover zij in juni 2022 wel de beschikking had gekregen. Daarbij gaat het om informatie die, naar de Afdeling begrijpt uit het memo van Kendes, niet kenbaar was op basis van de door Kendes verrichte geveltaxatie en die ook niet kenbaar was uit openbaar beschikbare informatie. Deze nadere informatie heeft tot een andere, aanzienlijk hogere, raming van de gebruikswaarde van opstanden en overige voorzieningen per "actueel prijspeil" geleid (te weten: € 1.003.250,00), dan de raming van de gebruikswaarde per waardepeildatum 10 mei 2021 die in het taxatierapport is opgenomen (€ 806.225,00), ook al was bij deze raming als uitgangspunt genomen dat het object geschikt is voor het gebruik voor glastuinbouw. Deze hogere waardering van de gebruikswaarde van de opstanden leidt, naast de hogere waardering van de grondwaarde, tot een aanzienlijke hogere waardering door Kendes van de gebruikswaarde van het object per juni 2022 (€ 2.009.225,00), dan de in het taxatierapport opgenomen gebruikswaarde (€ 1.213.790,00). Het bedrag van € 2.009.225,00 is ook hoger dan de in het taxatierapport getaxeerde complexwaarde, die als inbrengwaarde is gehanteerd: € 1.957.975,00. In het memo van Kendes wordt niet uiteengezet welke consequenties de inmiddels verkregen informatie voor de taxatie per peildatum 10 mei 2021 heeft. In het memo wordt aangegeven dat Kendes bij een actualisering van het taxatierapport over de inbrengwaarde de aanvullende informatie ten aanzien van het object en de gedane investeringen mee zal nemen in de raming van de inbrengwaarde. Gelet op wat hiervoor is overwogen, is de Afdeling van oordeel dat de raad zich bij de raming van de inbrengwaarde van dit object niet zonder meer had mogen baseren op het taxatierapport, waaraan een geveltaxatie ten grondslag lag. In aanmerking genomen de aard en de bestemming van het object, beschikten de taxateurs van Kendes bij het opstellen van het taxatierapport over onvoldoende informatie om met het oog op de raming een goed en verantwoord beeld te krijgen van het te taxeren object. De raad heeft zich daarom voor wat betreft de raming van de inbrengwaarde niet op het taxatierapport kunnen baseren, zodat de inbrengwaarde van het object aan de Meerlandenweg 63 in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is geraamd.

35. Het betoog van de raad dat uit de taxatie van Kendes volgt dat in dit geval de complexwaarde, en niet de gebruikswaarde, als inbrengwaarde heeft te gelden, maakt dit niet anders. Daarbij acht de Afdeling van belang dat de raad niet toereikend heeft gemotiveerd dat, ook wanneer bij de raming per de relevante peildatum (10 mei 2021) rekening zou worden gehouden met vorenbedoelde informatie, de gebruikswaarde van het object lager blijft dan de complexwaarde. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat uit het memo van Kendes van 8 juni 2022 volgt dat de door Kendes - naar "actueel prijspeil"-

geraamde gebruikswaarde van dit object aanzienlijk hoger is dan de - naar peildatum - geraamde complexwaarde. Daarbij neemt de Afdeling ook in aanmerking dat dit verschil niet zonder meer kan worden verklaard door het tijdsverloop van iets meer dan een jaar tussen de waardepeildatum, 10 mei 2021 en de datum van het memo, juni 2022. Het standpunt van de raad dat de nieuw verkregen informatie over onder meer investeringen in het object, voor zover van belang, bij de herziening van het exploitatieplan betrokken zullen worden, maakt ook niet dat de inbrengwaarde van het perceel aan de Meerlandenweg 63 per waardepeildatum 10 mei 2021 in zoverre met de vereiste zorgvuldigheid is geraamd. Herziening van een exploitatieplan is immers niet bedoeld om gebreken te herstellen die kleven aan een besluit tot vaststelling van het exploitatieplan. Gelet op het voorgaande is het bestreden besluit in zoverre genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

Het betoog slaagt in zoverre.

CONCLUSIE

36. Gelet op wat in 5.2 is overwogen, is het beroep van Agrimm en [appellant sub 1B] tegen het besluit van 10 november 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)" gegrond. Dit besluit moet worden vernietigd voor zover het artikel 5.2.1, onder g, van de planregels betreft.

37. De raad heeft de Afdeling verzocht om zelf in de zaak te voorzien en artikel 5.2.1, onder g, van de planregels aan te passen overeenkomstig het voorstel in het verweerschrift. Agrimm en [appellant sub 1B] hebben te kennen gegeven zich met het tekstvoorstel van de raad te kunnen verenigen. Omdat niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb op de hierna te melden wijze zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat deze uitspraak ten aanzien van dit onderdeel in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd.

38. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

39. De raad moet de proceskosten van Agrimm en [appellant sub 1B] vergoeden.

40. Zoals onder 22 en 35 is overwogen naar aanleiding van de beroepen van Agrimotel en anderen en van Meerland Onroerend Goed en anderen, is het besluit van 10 november 2021 tot vaststelling van het exploitatieplan genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Met het oog op een spoedige beëindiging van het geschil ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen om binnen 16 weken na verzending van deze tussenuitspraak het gebrek in het bestreden besluit te herstellen. De raad dient hiertoe met inachtneming van wat is overwogen onder 22 en 35 de inbrengwaarden van de objecten Meerlandenweg 63 en 65A te Amstelveen opnieuw te ramen. De raad dient de Afdeling en de andere partijen tevens de uitkomst mede te delen en een gewijzigd of nieuw besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen. Afdeling 3.4 van de Awb hoeft bij de voorbereiding van een gewijzigd of nieuw besluit niet opnieuw te worden toegepast.

40.1. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het

betaalde griffierecht voor Agrimotel en anderen en Meerland Onroerend Goed en anderen.

41. Het voorgaande betekent dat deze uitspraak een einduitspraak is voor Agrimm en [appellant sub 1B] en een tussenuitspraak voor Agrimotel en anderen en Meerland Onroerend Goed en anderen.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van Agrimm B.V. en [appellant sub 1B] tegen het besluit van 10 november 2021 van de raad van de gemeente Amstelveen tot vaststelling van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)" gegrond;

II. vernietigt het onder I genoemde besluit voor zover het betreft artikel 5.2.1, onder g, van de planregels;

III. bepaalt dat artikel 5.2.1, onder g, van de planregels als volgt komt te luiden:

"g. een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Bedrijventerrein - 1' uitsluitend verleend indien de capaciteit van de Zijdelweg is verruimd door wegverbreding en/of rotonde-aanpassing dan wel indien (mede met inachtneming van het in artikel 5.2.6 genoemde monitoringsverslag) is aangetoond dat ook met het aangevraagde bouwplan geen belemmeringen optreden op de verkeersafwikkeling op de wegvakken en kruispunten op het omliggende wegennet;"

IV. bepaalt dat deze uitspraak wat onderdeel III betreft in de plaats treedt van het onder I genoemde besluit, voor zover vernietigd;

V. draagt de raad van de gemeente Amstelveen op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor te zorgen dat de hiervoor vermelde onderdelen III en IV worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Amstelveen tot vergoeding van de bij Agrimm B.V. en [appellant sub 1B] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 837,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Amstelveen aan Agrimm B.V. en [appellant sub 1B] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 365,00 vergoedt, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VIII. draagt de raad van de gemeente Amstelveen op om:

a. binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van wat onder 22 en 35 is overwogen de daarin omschreven gebreken in het besluit van 10 november 2021 tot vaststelling van het exploitatieplan "Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)" te herstellen, en zo nodig het exploitatieplan gewijzigd vast te stellen;

b. de Afdeling en andere partijen de uitkomst mede te delen en een gewijzigd of nieuw besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. H.C.P. Venema, voorzitter, en mr. B.P.M. van Ravels en mr. C.H.

Bangma, leden, in tegenwoordigheid van mr. A. van Helvoort, griffier.
w.g. Venema
voorzitter

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen

Uitgesproken in het openbaar op 8 februari 2023

877