



RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z23-002123

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:

N. Cuperus/ J. Koch

4147

j.koch@amstelveen.nl

Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 15 oktober 2024

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp

De Scheg Midden: bestemmingsplan, exploitatieplan, beeldkwaliteitsplan en herziening grondexploitatie De Scheg

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. over de ingediende zienswijzen op het ontwerp exploitatieplan De Scheg Midden te besluiten overeenkomstig bijgevoegde "Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp exploitatieplan De Scheg Midden";
2. over de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan te besluiten overeenkomstig bijgevoegde "Nota van Wijzigingen exploitatieplan De Scheg Midden";
3. het exploitatieplan De Scheg Midden, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.21EEX-VG01, gewijzigd vast te stellen;
4. over de ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan De Scheg Midden te besluiten overeenkomstig bijgevoegde "Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Scheg Midden";
5. over de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan te besluiten overeenkomstig bijgevoegde "Nota van Wijzigingen bestemmingsplan De Scheg Midden";
6. het bestemmingsplan De Scheg Midden, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.21E-VG01, gewijzigd vast te stellen;
7. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 20 april 2023;
8. het beeldkwaliteitsplan De Scheg Midden vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota en daarmee het voorgaande welstandsbeleid voor het gebied De Scheg Midden te vervangen;
9. ten behoeve van de uitvoering van het project De Scheg de herziening van de actieve en facilitaire grondexploitatie De Scheg vast te stellen met een verwacht projectresultaat van:
 - a. € 2,696 miljoen. voordelig op eindwaarde 31-12-2033 (actieve grondexploitatie/BIE) bij een verschil van € 6,020 miljoen nadelig ten opzichte van de laatste vastgestelde actieve grondexploitatie.



- b. € 2,636 miljoen nadelig op eindwaarde 31-12-2033 (faciliteer) bij een verschil van € 0,194 miljoen nadelig ten opzichte van de laatste vastgestelde facilitaire grondexploitatie, zoals toegelicht in bijlage "Toelichting herziening grondexploitatie De Scheg" bij dit voorstel;
10. Het verhogen van de verliesvoorziening voor de facilitaire grondexploitatie met € 0,200 miljoen tot € 2,636 miljoen ten laste van de Algemene Middelen;
11. Het bij de actieve grondexploitatie De Scheg behorende budget voor uitvoering ter hoogte van € 37,479 miljoen aan geprognosticeerde kosten en € 40,948 miljoen aan geprognosticeerde opbrengsten vast te stellen zoals volgt uit de herziene grondexploitatiebegroting (inclusief indexerings- en rente);
12. Het bij de facilitaire grondexploitatie De Scheg behorende budget voor uitvoering ter hoogte van € 46,032 miljoen aan geprognosticeerde kosten en € 44,631 miljoen aan geprognosticeerde opbrengsten vast te stellen zoals volgt uit de herziene grondexploitatiebegroting (inclusief indexerings- en rente);
13. de bovenstaande besluitpunten i, j en k met bijbehorende balansmutaties, en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (VpB) voor wat betreft het actieve deel, te verwerken in de lopende begroting 2024 en verder.

Samenvatting

Dit raadsvoorstel vraagt om het nemen van de benodigde ruimtelijke besluiten voor het in ontwikkeling brengen van het gebied De Scheg Midden. Deze ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 457 woningen en een huisartsenpost, het aanleggen van een gebiedsontsluitingsweg, met als onderdeel daarvan de verlenging van de Hammarskjöld-singel en de aanleg van de overige openbare voorzieningen. Voor het gebied De Scheg Midden is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt, dat is vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Bij het bestemmingsplan hoort een exploitatieplan dat dient om de kosten voor de aanleg van openbare voorzieningen, zoals wegen, riolering en groenvoorzieningen, wettelijk te verhalen op grondeigenaren en ontwikkelaars. Voor de nieuwbouw is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld, ten behoeve van het welstandsbeleid voor het plangebied.

De grondexploitatie De Scheg is herzien op basis van de inhoudelijke en financiële wijzigingen die voortvloeien uit het bestemmingsplan, exploitatieplan en de huidige actuele marktconforme inzichten voor te verwachten opbrengsten en kosten.

Doel

Uitvoering geven aan de door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelvisie De Scheg Noorder Legmeerpolder 2015 en het Ruimtelijk Raamwerk De Scheg 2020, en een woonwijk tot ontwikkeling (laten) brengen.

Prestatie

Per deelgebied van De Scheg een bestemmingsplan (met bijbehorend exploitatieplan) in procedure brengen. Het gebied De Scheg bestaat uit drie deelgebieden: West, Midden en Oost.

Het voorstel is om het bestemmingsplan De Scheg Midden vast te stellen, tezamen met het bijbehorende exploitatieplan en herziening van de grondexploitatie De Scheg. Met het oog op de gewenste beeldkwaliteit van de planontwikkeling is ook het voorstel om een beeldkwaliteitsplan, en daarmee een aanpassing van de Welstandsnota, vast te stellen.



Voorgeschiedenis en context

Voor Amstelveen vormt De Scheg de laatste uitleglocatie voor nieuwe woningbouw buiten de rand van de stad. Deze positie heeft De Scheg te danken aan de ligging ten opzichte van de contouren van het Luchthavenindelingbesluit. Het gebied van De Scheg is gelegen ten zuiden van het bestaande Westwijk en bestaat uit de deelgebieden West, Midden en Oost.

Het ruimtelijk beleid is neergelegd in de Ontwikkelvisie De Scheg Noorder Legmeerpolder, zoals vastgesteld door de raad op 30 september 2015. Dit beleid is bestendigd en verder uitgewerkt in het Ruimtelijk Raamwerk De Scheg, zoals vastgesteld door de raad op 12 februari 2020.

Ter uitvoering van de beleidskaders is voor deelgebied Midden een bestemmingsplan in voorbereiding genomen, waarvan het ontwerp in de periode van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen. In deze periode hebben ook het ontwerp van het bijbehorende exploitatieplan, beeldkwaliteitsplan en besluit hogere grenswaarden voor de geluidsbelasting voor zienswijzen ter inzage gelegen.

De ontvangen zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan en exploitatieplan op enkele onderdelen te wijzigen. De beoordeling van de zienswijzen en de daaruit voortvloeiende wijzingen zijn terug te vinden in de betreffende Nota's van Beantwoording. De wijzigingen zijn daarnaast expliciet opgenomen in de betreffende Nota's van Wijzigingen.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

De ontwikkeling van deelgebied De Scheg Midden levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave in Amstelveen. Om de woningbouw juridisch-planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan voor dit deelgebied nodig.

Woningbouwprogramma

In De Scheg Midden zijn 457 woningen voorzien, waarvan 96 (circa 21%) sociale huurappartementen en 68 rijwoningen in de vrije huursector. Het overige programma bestaat in principe uit koopwoningen in een mix van rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. In De Scheg Midden is tevens een huisartsenpraktijk voorzien.

Bestemmingsplan

De voorgestane planontwikkeling in deelgebied Midden, met de woningbouw en de nieuwe gebiedsontsluitingsweg, waaronder het wegvak voor de verlenging van de Hammarskjöld-singel, past niet binnen de bestaande planologische kaders. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding genomen.

Het stedenbouwkundig plan is sinds het ontwerp aangepast, waarmee ook het bestemmingsplan is gewijzigd. Het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan zijn aangepast naar aanleiding van zienswijzen, de inpassing van een huisartsenpraktijk en enkele stedenbouwkundige optimalisaties.

De wet- en regelgeving vraagt om het conformeren van de datum van de gehanteerde ondergrond van het bestemmingsplan; hiervoor is een separaat besluitpunt opgenomen.

Exploitatieplan



Het wettelijk kostenverhaal voor het bestemmingsplan De Scheg Midden wordt verzekerd via het exploitatieplan. Het exploitatieplan geldt in dit geval als voorwaarde voor de vaststelling van het bestemmingsplan, omdat het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd via overeenkomsten of grondverkoop. Met het exploitatieplan wordt tevens sturing gegeven aan de ontwikkeling en planuitvoering.

Grondexploitatie

Als wijzigingen op grondexploitaties betrekking hebben op belangrijke punten zoals planinhoudelijke wijzigingen (programmering, planning, etc.), of materiële financiële gevolgen hebben, dan moet de raad uitgebreider worden geïnformeerd in het kader van de gevraagde besluitvorming en uitoefening van het budgetrecht. Conform Besluit begroting en verantwoording (BBV) moeten actualisaties van een grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, opnieuw door de raad worden vastgesteld.

Beeldkwaliteitsplan

In het verlengde van het stedenbouwkundig plan is voor De Scheg Midden ook een beeldkwaliteitsplan tot stand gekomen. Het beeldkwaliteitsplan vormt het welstandskader waaraan omgevingsvergunningen zullen worden getoetst en is een formele wijziging van het welstandsbeleid voor het plangebied.

Verkeer

Het bestemmingsplan De Scheg Midden volgt de hoofdverkeersstructuur zoals opgenomen in de door de raad vastgestelde Ontwikkelvisie De Scheg (2015) en Ruimtelijk Raamwerk De Scheg (2020). Als onderdeel van de hoofdverkeersstructuur geldt als uitgangspunt dat deelgebieden De Scheg West en De Scheg Midden allebei worden voorzien van twee hoofdverkeersontsluitingen. Het voorliggende bestemmingsplan geeft hier uitvoering aan door deelgebied De Scheg Midden te voorzien van een ontsluiting op de bestaande Hammarskjöldsingel middels een verlenging van die weg, en een tweede hoofdontsluiting te realiseren in de vorm van een doorgaande gebiedsontsluiting binnen De Scheg Midden. Deze gebiedsontsluitingsweg zal via deelgebied De Scheg West doorlopen naar de bestaande Weldam.

Stikstofdepositie

In 2024 is een nieuw stikstofdepositie-onderzoek verricht voor het plan De Scheg Midden. Uit het onderzoek ofwel de berekeningen blijkt dat, met intern salderen, er zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase geen stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op een Natura 2000-gebied plaatsvindt. Voor de realisatiefase is (worse-case) gerekend met 115 woningen per jaar. Voor de bouw dient er volgens een bepaalde fasering en met elektrische telekranen te worden gewerkt, om de stikstofuitstoot afdoende te beperken.

Geluid

In het verrichte akoestisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan De Scheg Midden is geconstateerd dat voor een aantal nieuwe en bestaande woningen een hogere grenswaarde geluid is benodigd voor de geluidsbelasting vanwege de nieuwe gebiedsontsluitingsweg. Voor een aantal bestaande woningen in eerste lijn westelijk langs de verlengde Hammarskjöldsingel is een geluidsbelasting berekend die 1 tot 3 dB hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor een bestaande woning langs de Meerlandenweg is op een gevel een geluidsbelasting berekend die 3 dB hoger is dan de voorkeursgrenswaarde.



In het akoestisch onderzoek is geconstateerd dat ten aanzien van de te realiseren rotonde geen sprake is van een relevante geluidstoename en dat ten aanzien van het extra verkeer op de bestaande Hammarskjöldsingel sprake is van een geluidsbelasting-toename die leidt tot een geluidsbelasting die ten hoogste 2 dB hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Ons college heeft de benodigde hogere waarden vastgesteld.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) beoordeling

Uit de beoordeling in de m.e.r.-notitie wordt geconcludeerd dat de voorgenomen activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. De conclusie (op basis) van de m.e.r.-beoordeling is dat voor de voorgenomen activiteit, ofwel voor het bestemmingsplan De Scheg Midden, geen milieueffectrapport (MER) hoeft te worden gemaakt. Ons college heeft het m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen.

Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan hebben van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn meerdere zienswijzen ontvangen op zowel het ontwerp bestemmingsplan als het ontwerp exploitatieplan. De zienswijzen geven deels aanleiding om deze plannen te wijzigen. De weergave en beantwoording van de zienswijzen staan in een drietal nota's:

1. Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Scheg Midden.
2. Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp exploitatieplan De Scheg Midden.
3. Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid plan De Scheg Midden.

Wijzigingen ten opzichte van de ontwerpplannen

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen op enkele onderdelen gewijzigd. Voor de achtergronden hiervan wordt kortheidshalve verwezen naar de Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Scheg Midden. Ook is een aantal 'ambtshalve' wijzigingen aangebracht. Deze vloeien hoofdzakelijk voort uit afstemming met het stedenbouwkundig plan. Het totaaloverzicht van wijzigingen is opgenomen in de Nota van Wijzigingen bestemmingsplan De Scheg Midden.

Ook het exploitatieplan is op enkele onderdelen gewijzigd. Onder meer naar aanleiding van wijzigingen in het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan, ambtshalve vanuit nieuwe inzichten voor de uitvoering en realisatie van de gebiedsontwikkeling, alsmede vanuit het aanpassen van prijspeilen van kosten en opbrengsten. Het totaaloverzicht van de wijzigingen is opgenomen in de Nota van Wijzigingen exploitatieplan De Scheg Midden.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Het voorliggende bestemmingsplan is een planologische doorvertaling van eerdere beleidskeuzes, al dan niet onderbouwd door nader technisch onderzoek. In de gevraagde besluitvorming over dit bestemmingsplan worden geen optionele keuzes voorgelegd.

Participatie

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in de periode van 1 oktober tot en met 28 oktober 2022 voor participatie/inspraak ter inzage gelegen. Op 11 oktober 2022 heeft een inspraakavond plaatsgevonden, waarbij ook het onderliggende stedenbouwkundig plan is gepresenteerd. De participatie over het voorontwerp gaf aanleiding het plan op enkele onderdelen te wijzigen. De beoordeling en beantwoording van de ontvangen inspraakreacties en de daaruit voortvloeiende wijzigingen zijn terug te vinden in de Nota van Beantwoording inspraakreacties (bijlage bestemmingsplan).



Het ontwerp bestemmingsplan heeft in de periode van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 voor zienswijzen ter inzage gelegen. De zienswijzen over het ontwerp gaven nogmaals aanleiding het plan op enkele onderdelen te wijzigen. Tevens heeft inzake een aantal zienswijzen en planwijzigingen overleg plaatsgevonden. De beoordeling en beantwoording van de ontvangen zienswijzen en de daaruit voortvloeiende wijzigingen zijn terug te vinden in de Nota van Beantwoording zienswijzen (en de Nota van Wijzigingen).

Kanttekeningen en risico's

1. In De Scheg Midden is het eigendom van de gronden verdeeld over veel verschillende eigenaren, in tegenstelling tot De Scheg West en De Scheg Oost waar dit niet, of minder, het geval is. Verwacht wordt dat ontwikkelende partijen in de toekomst meer gronden in De Scheg Midden zullen verwerven, en dat op deze manier het diverse eigendom afneemt. Toch zal de woningbouw in De Scheg Midden waarschijnlijk een langdurig en langjarig proces zijn.
2. Vanwege het sterk versnipperde grondeigendom in De Scheg Midden is een andere aanpak noodzakelijk dan in De Scheg West en -Oost. Daarom is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan voor De Scheg Midden geen samenwerking gezocht met de ontwikkelende partijen in het gebied, en zijn er geen overeenkomsten gesloten over de verdere uitwerking van de plannen. In de plaats daarvan stelt de gemeente eigenhandig, dus zonder samenwerking met anderen, een bestemmingsplan vast. Dit geeft partijen de ruimte om hun initiatieven binnen de vastgestelde kaders verder te ontwikkelen, zonder dat hierover voorafgaande afspraken zijn gemaakt.
3. Een bijkomend voordeel van deze aanpak is dat het beoogde programma gaandeweg beter kon worden afgestemd op de ambities van het huidige college van b en w. Dit heeft geleid tot de toevoeging van 96 sociale huurwoningen en een huisartsenpraktijk. Hierbij dient te worden benadrukt dat beide toevoegingen buiten de kaders vallen van de Ontwikkelvisie De Scheg Noorder Legmeerpolder 2015 en het Ruimtelijk Raamwerk De Scheg 2020.
4. De onlangs vastgestelde Woonvisie 2023-2030 stelt dat nieuwe sociale huurwoningen in Amstelveen voortaan alleen nog door toegelaten instellingen (woningcorporaties) verhuurd mogen worden. Dit met als doel om woningen in het sociale segment langdurig beschikbaar houden voor mensen met een lager inkomen en een duurzame sociale woningvoorraad te waarborgen. Er is echter geen publiekrechtelijk instrument voorhanden om dit bindend te regelen. Om die reden wil de gemeente via het privaatrechtelijke spoor tot overeenstemming met grondeigenaren komen. Vervolgens kunnen afspraken hierover worden vastgelegd in één of meer posterieure overeenkomsten.
5. De gemeente Amstelveen heeft zeer beperkt (grond)eigendom in het deelgebied De Scheg Midden. Het eigendom van de gemeente beperkt zich tot reeds bestaande openbare ruimte, die wordt heringericht of in een enkele situatie nodig is voor de ontsluiting van nieuwe woningen. Hierdoor is de regie van de gemeente op de voortgang in ontwikkeling van het deelgebied De Scheg Midden beperkt. Daarnaast is het (grond)eigendom in het deelgebied De Scheg Midden zeer versnipperd en verdeeld over een veelheid aan eigenaren. De eigenaren zijn enkele ontwikkelende partijen, maar veel meer particuliere eigenaren en particuliere grondbeleggers. Om over de (grond)eigendommen van derden voor de realisatie van openbare infrastructuur (wegen, waterberging, groen, etc.) te kunnen beschikken, is minnelijke verwerving het uitgangspunt en wordt het instrument van onteigening niet uitgesloten;
6. Een deel van de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan De Scheg Midden zijn gericht op de beoogde verkeersontsluiting van De Scheg en op het verlengen van de



Hamarskjöldsingel. Een aantal van deze reacties is eerder al naar voren gebracht en meegenomen in de besluitvorming over het bestemmingsplan De Scheg West. De verkeersstructuur van De Scheg West en Midden zijn op dat moment in samenhang met elkaar bekeken.

Financiën

Er is een exploitatieplan voor De Scheg Midden opgesteld om het verhalen van kosten te verzekeren. Uiteindelijk zal bij vaststelling van het bestemmingsplan het kostenverhaal zijn verzekerd middels dit exploitatieplan dat tegelijkertijd wordt vastgesteld.

De Scheg is onderverdeeld in drie deelgebieden: West, Midden en Oost. Van het exploitatieplangebied De Scheg Midden heeft de gemeente Amstelveen één gedeeltelijk perceel in eigendom. De overige percelen binnen dit exploitatieplangebied zijn in eigendom van meerdere particuliere eigenaren, particuliere grondbeleggers en ontwikkelende partijen.

De gemeente is op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening, verplicht een exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het verhalen van de door de gemeente te maken kosten, indien het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. In het geval van het bestemmingsplangebied De Scheg Midden kan het kostenverhaal thans niet verzekerd worden middels gronduitgifte, omdat de gemeente geen gronden in eigendom heeft met uitzondering van bestaande infrastructuur. Daarnaast heeft de gemeente geen anterieure overeenkomsten met de private grondeigenaren gesloten, waardoor een exploitatieplan als voorwaarde geldt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Met inachtneming van het vast te stellen bestemmingsplan en exploitatieplan kunnen de particuliere grondeigenaren de aan hun eigendom toegekende bestemming zelf realiseren. De gemeente zal de te verhalen kosten in rekening brengen bij het verlenen van omgevingsvergunningen of middels posterieure overeenkomsten. Het exploitatieplan zorgt voor het publiekrechtelijk verzekeren van het gemeentelijk kostenverhaal, op basis van de wettelijke bepalingen zoals opgenomen in Afdeling 6.4 van de Wro, behorende bij de zelfrealisatie van aangewezen bouwplannen op particulier grondeigendom.

Het exploitatieplan De Scheg Midden kent **één exploitatieplangebied**, dat begrensd wordt door het bestemmingsplangebied van De Scheg Midden en de stedenbouwkundige verkaveling.

De **exploitatieopzet** in het exploitatieplan De Scheg Midden kent geen zogenaamde macro-aftopping als bedoeld in artikel 6.16 Wro. Dit betekent dat de gemeente alle op dit moment voorziene en op basis van de Wro toerekenbare kosten voor de voorbereiding en uitvoering van het bestemmingsplan De Scheg Midden op de (particuliere) grondeigenaren in of voor het bestemmingsplangebied De Scheg Midden zou kunnen verhalen via het vast te stellen exploitatieplan.

Zoals artikel 6.15 Wro voorschrijft, zal de gemeente het exploitatieplan De Scheg Midden, periodiek herzien om de voorziene (en gerealiseerde) te verhalen kosten actueel te houden.

In juni 2022 heeft de gemeenteraad de **(actieve en facilitaire) grondexploitatie De Scheg** vastgesteld. Bij vaststelling van deze grondexploitatie heeft de gemeenteraad budget beschikbaar gesteld ten behoeve van de uitvoering van het project De Scheg.



De grondexploitatie is vervolgens via reguliere Planning en Control cyclus en jaarlijkse herziening, op onderdelen bijgesteld en opnieuw vastgesteld door de raad. De laatst vastgestelde grondexploitatiebegroting betreft de stand per Perspectiefnota 2025.

Vanuit de grondexploitatie De Scheg wordt de ontwikkeling van drie bestemmingsplannen mogelijk gemaakt:

1. De Scheg West (onherroepelijk);
2. De Scheg Oost (onherroepelijk);
3. De Scheg Midden (voorliggend bestemmingsplan).

De (programmatische) wijzigingen vanuit het bestemmingsplan en exploitatieplan De Scheg Midden zijn van dien aard dat een herziening van de grondexploitatie en nieuwe vaststelling hiervan door de raad nodig is. Deze wijzigingen hebben onder meer betrekking op het woningbouwprogramma (toename van 376 naar 457 woningen), wijzigen van het programma (96 nieuwe sociale huurwoningen, 68 vrije sectorhuurwoningen en een huisartsenpost), het ruimtegebruik (vergroting van exploitatiegebied met ca. 14.500 m², door het opnemen van de bestaande weg (Meerlandenweg) en watergangen van/aan de Noorddammerweg en de J.C. van Hattumweg) en de actualisatie voor de getaxeerde inbreng- en verkoopwaarde van (toekomstige gemeentelijke) gronden.

Omdat de gemeenteraad de grondexploitatie De Scheg als integrale grondexploitatie heeft vastgesteld (en niet als losse deelgrondexploitaties bij de verschillende deelgebieden), dient ook de grondexploitatie De Scheg integraal te worden herzien.

In de bijlage "Toelichting herziening grondexploitatie De Scheg" is in hoofdlijnen weergegeven wat de achtergrond en het resultaat van de grondexploitatie is, het exploitatieplan De Scheg Midden voor effecten heeft voor de vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie van De Scheg en meer specifiek voor de deelgrondexploitaties Scheg Midden.

In de grondexploitatie wordt gerekend met verschuldigde exploitatiebijdragen voortkomend uit het exploitatieplan De Scheg Midden. Deze exploitatiebijdragen zijn voor de gemeentelijke planvoorbereiding en -begeleiding, bouw- en woonrijp maken van de gronden, toe te rekenen bovenwijkse investeringen (aan enkel het plangebied De Scheg en naar rato aan het exploitatieplangebied De Scheg Midden) en een bijdrage op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota bovenwijkse voorzieningen Amstelveen en actualisatie van de tarieven voor deze bijdrage (college d.d. 23 juli 2024).

De *herziene actieve grondexploitatie De Scheg* kent een begroot projectresultaat van circa € 2,696 miljoen positief op eindwaarde 31-12-2033. Dat is circa € 6,021 miljoen lager dan de vigerende grondexploitatie zoals opgenomen in de Perspectiefnota 2025. Hierbij hoort een totaal budget van € 38,252 miljoen kosten (inclusief index en rente), waarvan circa € 0,773 miljoen reeds is gerealiseerd, en € 40,948 miljoen aan opbrengsten (inclusief index).

De *herziene facilitaire grondexploitatie De Scheg* kent een begroot projectresultaat van circa € 2,636 miljoen negatief op eindwaarde 31-12-2033. Dat is circa € 0,194 miljoen lager dan de vigerende grondexploitatie zoals opgenomen in de Perspectiefnota 2025. Hierbij hoort een budget van € 49,549 miljoen aan kosten (inclusief index en rente), waarvan circa € 3,511 miljoen reeds is gerealiseerd, en € 46,913 miljoen opbrengsten (inclusief index en rente), waarvan circa € 2,282 miljoen reeds is gerealiseerd.

Het totale begrote projectresultaat van de herziene grondexploitatie De Scheg bedraagt



€ 0,06 miljoen voordelig op eindwaarde per 31-12-2033. Dit is € 6,21 miljoen nadeliger dan de vigerende grondexploitatie (Perspectiefnota 2025) en betekent een afname van de verwachte winstneming. Dit is onder andere het gevolg van aanpassing woningbouw-programma, veranderd en uitgewerkt ruimtegebruik, verhoging van kosten voor aanleg openbare ruimte, verhoging van afdracht op basis van de Nota bovenwijkse voorzieningen Amstelveen, en verlaging opbrengsten uit gronduitgifte. Een verdere, gedetailleerdere duiding van de verlaging van het resultaat is opgenomen in hoofdstuk 14 van de bijlage "Toelichting herziening grondexploitatie De Scheg".

Voor winstneming geldt de zogenaamde Percentage of Completion methode (POC): voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst op basis van de eindwaarde worden genomen. Hierbij wordt rekening gehouden met het optreden van project-specifieke risico's die van invloed kunnen zijn op de uiteindelijke eindwaarde.

In de grondexploitatie is tevens een weergave van de kansen en risico's binnen de grondexploitatie opgenomen middels een kansberekeningsmethode (Monte Carlo Analyse). De kansen en risico's zijn inzichtelijk gemaakt en worden periodiek geactualiseerd. De benodigde weerstandscapaciteit voor de grondexploitatie De Scheg (risicoprofiel) bij de vigerende grondexploitatie bedraagt circa € 10,82 miljoen. Bij de herziening van de grondexploitatie wijzigt de benodigde weerstandscapaciteit naar circa € 9,97 miljoen. De benodigde weerstandscapaciteit verlaagt hiermee met € 0,86 miljoen.

Naast de (mogelijk) jaarlijkse herziening van het exploitatieplan, zal ook tenminste éénmaal per jaar deze gemeentelijke grondexploitatie De Scheg, inclusief de kansen en risicoanalyse, worden herzien en geactualiseerd. Op deze wijze wordt tevens het verwachte resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie gemonitord en actueel gehouden.

De herziening heeft geen gevolgen voor de btw-last van de grondexploitatie. De verlaging van de verwachte winst op de actieve grondexploitatie leidt tot een lagere begrote Vpb-last. Dit effect is circa € 1,5 miljoen positief.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Publicatie

De vaststelling en terinzagelegging van het bestemmingsplan, het exploitatieplan en het besluit hogere grenswaarde geluid wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt door publicatie in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan, het exploitatieplan, het besluit hogere grenswaarde geluid, het beeldkwaliteitsplan en de bijlagen worden raadpleegbaar gemaakt via de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website. De betreffende stukken worden op verzoek tevens ter inzage gelegd in het raadhuis van Amstelveen.

Procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan, een exploitatieplan, een besluit hogere grenswaarden en een welstandsnota-wijziging is de uniforme openbare voorbereidings-procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Nadat het bestemmingsplan De Scheg Midden is vastgesteld, zal het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn (plus één



dag) kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Bij de Afdeling kan tegelijkertijd, naast het indienen van beroep, een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. In dat geval treedt het vaststellingsbesluit pas in werking nadat op dat verzoek is beslist, en bij toekenning van de voorlopige voorziening nadat op het beroep is beslist door de Afdeling. Hetzelfde geldt voor het exploitatieplan en het besluit hogere grenswaarden.

Op de voorbereiding van een wijziging van de Welstandsnota (middels het beeldkwaliteitplan De Scheg Midden) is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Nadat de vaststelling van de Welstandsnota-wijziging door de raad, is gepubliceerd, treedt het besluit ofwel de gewijzigde Welstandsnota in werking. Tegen een vastgesteld beeldkwaliteitsplan en de Welstandsnota kan geen beroep worden ingesteld.

Evaluatie

Op een bestemmingsplan als zodanig is evaluatie niet van toepassing. De planuitvoering op basis van het bestemmingsplan en exploitatieplan zal wel worden gemonitord.

Duurzaamheidsaspecten

Zowel in de Ontwikkelvisie (2015) als het Ruimtelijk Raamwerk (2020) is de ambitie uitgesproken om van De Scheg een aantrekkelijke, duurzame en groene woonwijk te maken. In de Ontwikkelvisie is bepaald dat voor het bepalen van de energie- en duurzaamheidsdoelen bij De Scheg gebruik gemaakt wordt van het instrument 'Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR) Stedenbouw'. Voor alle thema's uit de GPR is een basisambitie en eindambitie vastgesteld.

Met het vervolg van de gebiedsontwikkeling waren er bij de tussentijdse toetsing aanleidingen om de duurzaamheidsambities te herijken, zoals:

1. ontwikkeling van GPR Stedenbouw 1.5 (vernieuwd);
2. toegenomen aandacht voor en belang van klimaatadaptatie, elektrificeren automobilititeit en circulair bouwen;
3. veranderde wet- en regelgeving;
4. veranderd plangebied; relatie tussen de deelgebieden en het geheel;
5. de door de gemeenteraad in 2021 vastgestelde 'Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkelen'.

Omdat de leidraad actueel en eigen beleid is, is ervoor gekozen om in plaats van het instrument GPR, de leidraad in te zetten.

Het plan voor De Scheg Midden is globaal getoetst aan de leidraad, waaruit het volgende is gebleken:

1. Op het thema **energie** is het mogelijk om op BENG1 (gebouw-gebonden energiebehoefte) en BENG2 (primair energiegebruik) op het midden ambitieniveau te score. Dat is voor BENG1 10% minder energiebehoefte en BENG2 50% reductie energiegebruik. Voor de overige onderwerpen binnen het thema energie (o.a. gebruik-gebonden energiebehoefte en energieopslag) scoren de plannen conform het basisniveau.
2. Op het thema **circulair bouwen** scoren de plannen naar verwachting conform het basisniveau voor de verschillende onderwerpen. Alleen de gemiddelde MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) van de woningen zou kunnen voldoen aan het middenniveau (dit is een MPG van 0,75).



3. Van het oppervlakte van het plangebied is ongeveer 26% van het oppervlak als **groen** ingericht. Hiermee wordt voldaan aan het middenniveau voor aandeel groen. Samen met de 11% oppervlaktewater draagt dit bij aan de **klimaat-adaptatie**. Verwacht wordt dat het plan niet hoger scoort dan het basisniveau voor **ecologie**. Het beeldkwaliteitsplan verleidt op gebouwniveau tot verhogen van de biodiversiteit.
4. Op het thema **mobiliteit** wordt niet hoger gescoord dan het basisniveau uit de Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkelen. Er worden geen deelconcepten toegepast (de ligging van het plangebied leent zich hier minder goed voor), extra openbare laadpalen gerealiseerd of stikstofuitstoot gereduceerd.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan De Scheg Midden: Toelichting, Regels en Verbeelding, en Bijlagendocumenten.
2. Exploitatieplan De Scheg Midden: Toelichting, Regels, Exploitatieopzet en Bijlagen in één document.
3. M.e.r.-beoordelingsbesluit plan De Scheg Midden, en m.e.r.-notitie De Scheg Midden, en Bijlagendocumenten m.e.r.-beoordeling.
4. Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Scheg Midden.
5. Nota van Wijzigingen bestemmingsplan De Scheg Midden.
6. Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp exploitatieplan De Scheg Midden.
7. Nota van Wijzigingen exploitatieplan De Scheg Midden.
8. Beeldkwaliteitsplan De Scheg Midden.
9. Toelichting herziening grondexploitatie De Scheg.
10. Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid plan De Scheg Midden.
11. Besluit hogere grenswaarden geluid plan De Scheg Midden, met bijlagen

De secretaris,

De voorzitter,

Bert Winthorst

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.