Gemeente Amstelveen

Aangepast exploitatieplan ‘Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)’

Behorende bij het bestemmingsplan
“Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)”

3 april 2023

NL.IMRO.0362.21BEX-VG02

Inhoudsopgave

A TOELICHTING 7

1 Inleiding 8

1.2 Aanleiding 8
1.3 Doel Exploitatieplan 9
1.4 Zienswijze ontwerpexploitatieplan 9
1.5 Leeswijzer 9

2 Toelichting Exploitatieplangebied 11

2.1 Vigerende planologische maatregel 11
2.2 Relatie planologische maatregel 12
2.3 Stedenbouwkundige opzet 13
2.4 De Exploitatieplangrens 13
2.5 Omschrijving van het Exploitatieplangebied 14
2.6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) 14
2.7 Eigendomssituatie / te verwerven gronden 15

3 Eisen en regels exploitatieplan 17

3.1 Fasering en koppelingen 17
3.2 Voorgenomen grondgebruik 17
3.3 Werken en werkzaamheden 18
3.4 Afwijken van de regels van het Exploitatieplan 18

4 Omschrijving werken en werkzaamheden 19

4.1 Omschrijving bouwrijp maken 19
4.2 Omschrijving nutsvoorzieningen 19
4.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied 19

B EXPLOITATIEOPZET 20

5 Exploitatieopzet 21

5.1 Algemeen 21
5.2 Aanduiding van het tijdvak 22
Exploitatieplangebied Noordwest 22
Exploitatieplangebied Noordoost 22
Exploitatieplangebied Zuidoost 22
Exploitatieplangebied Zuidwest 22
5.3 Aanduiding van de fasering 23
5.3.1 Fasering 25
Exploitatieplangebied Noordwest 25
Exploitatieplangebied Noordoost 25
Exploitatieplangebied Zuidoost 25

Exploitatieplangebied Zuidwest 26
5.3.2 Parameters 26
5.4 Toekomstig grondgebruik 26
5.5 Kosten 27
5.5.1 Exploitatieplangebied Noordwest 28
5.5.2 Exploitatieplangebied Noordoost 31
5.5.3 Exploitatieplangebied Zuidoost 34
5.5.4 Exploitatieplangebied Zuidwest 37
5.6 Opbrengsten 41
5.7 Gerealiseerde kosten en opbrengsten 42
5.8 Exploitatieopzet 44
5.8.1 Gewogen basiseenheden 44
5.8.2 Exploitatiebijdrage 44
5.8.3 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning 46

6 Herziening en afrekening 47

6.1 Jaarlijkse herziening 47
6.2 Eindafrekening 47

7 Rechtsbescherming Exploitatieplan 49

C REGELS 50

Artikel 1. Begripsbepalingen 51
Artikel 2. Eisen aan werken en werkzaamheden 53
Artikel 3. Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden 53
Artikel 4. Regels met betrekking tot aanbesteding werken en werkzaamheden 54
Artikel 5. Regels met betrekking tot inspecties en oplevering openbaar gebied 55
Artikel 6. Regels met betrekking tot fasering 55
Artikel 7. Regels met betrekking tot koppelingen 55
Artikel 8. Verbodsbepalingen 56
Artikel 9. Strafbepaling 56
Artikel 10. Slotbepaling 57

Bijlagen 58

1. Nota van Beantwoording ontwerpexploitatieplan BTAZ 58
2. Kaart Verbeelding bestemmingsplan 58
3. Kaart Proefverkaveling 58
4. Kaart Exploitatieplangrens 58
5. Kaart Eigendommen 58
6. Kaart Fasering 58
7. Taxaties: 58

a. Taxatie Inbrengwaarde Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) 58
b. Taxatierapport (addendum): addendum op het rapport Marktwaarde exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) van september 2021 58

8. Ministeriele regeling plankosten Exploitatieplan 58
9. Taxatierapport Uitgifteprijzen Amstelveen Zuid 58
10. Exploitatieopzet 58
A. Exploitatieplangebied Noordwest 58
B. Exploitatieplangebied Noordoost 58
C. Exploitatieplangebied Zuidoost 58
D. Exploitatieplangebied Zuidwest 58
11. Leidraad inrichting openbare ruimte 58
12. Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid 58
13. Inkoop- en aanbestedingsbeleid Amstelveen en Aalsmeer 2017 58

Onderwerp : **Aangepast exploitatieplan ‘Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)’**

Identificatiecode : **NL.IMRO.0362.21BEX-VG02**

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

Status : **Definitief**

Procedureoverzicht

Fase	*Datum*
Ontwerp	18-06-2021
Vaststelling	17-11-2021
Aanpassing	24-05-2023

A TOELICHTING

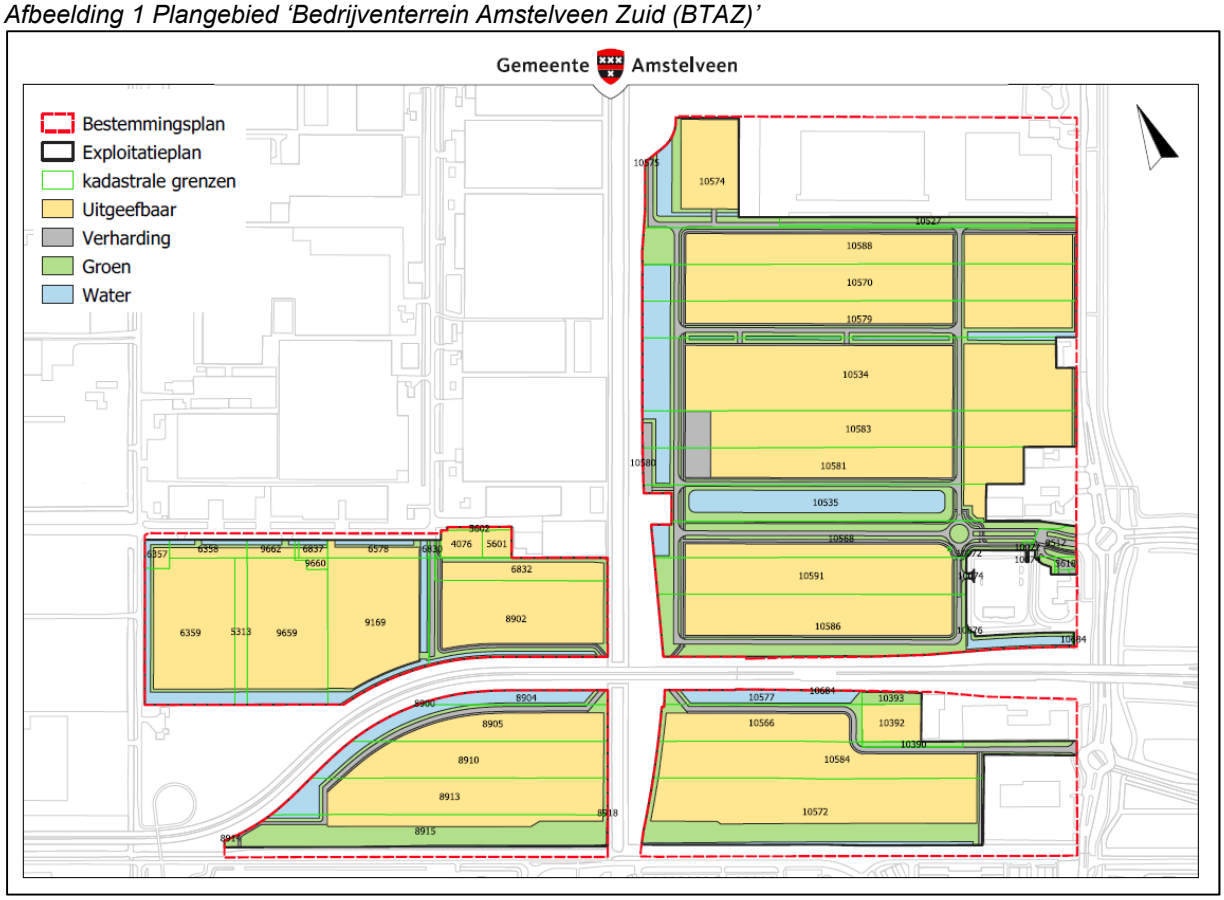
1 Inleiding

1.2 Aanleiding

Het bestemmingsplangebied van ‘Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)’ is een nieuw te ontwikkelen gebied gelegen aan de zuidkant van de gemeente Amstelveen, zie afbeelding 1.

Het plangebied ligt tegen de gemeentegrens van Uithoorn en wordt doorkruist door de provinciale weg N201 en de toekomstige Uithoornlijn. De westkant van het gebied grenst aan het bedrijventerrein De Loeten. Het gehele bestemmingsplangebied BTAZ heeft een omvang van ruim 60 hectare, waarvan (in fasen) circa 45 hectare uitgeefbaar terrein zal zijn voor regionaal-gemengde bedrijvigheid. Voor dit plangebied is een bestemmingsplan in voorbereiding. Het doel van het bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)” en deze bedrijventerreinontwikkeling is om te voorzien in de behoefte naar bedrijfsruimte voor regionaal-gemengde bedrijvigheid en “ruimte te maken” voor de transformatieopgave in Legmeer van de gemeente Amstelveen.

Afbeelding 1 Plangebied ‘Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)’



(Bron: indicatieve proefverkaveling BTAZ 2021)

1.3 Doel Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: “Wro”) dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het Bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)”. Het Bestemmingsplan ‘Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)’ maakt de realisatie van het bedrijventerrein planologisch mogelijk.

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

De gronden in het Exploitatieplangebied zijn deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van particuliere eigenaren. Met deze laatsten heeft de gemeente (nog) geen anterieure overeenkomsten gesloten, met als gevolg dat de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 2 en artikel 6.12 lid 4 Wro gehouden is om een exploitatieplan voor het Exploitatieplangebied ‘Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)’ vast te stellen en gelijktijdig met het Bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)” dit exploitatieplan bekend te maken.

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

Met inachtneming van het Bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)” en het Exploitatieplan kunnen particuliere eigenaren de aan hun eigendom toegekende bestemming zelf realiseren. De gemeente zal alsdan de te verhalen kosten in rekening brengen aan de eigenaren op basis van een posterieure overeenkomst of bij het verlenen van een omgevingsvergunning. De percelen in het Exploitatieplangebied ‘Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)’, die in eigendom zijn van de gemeente, worden indien nodig door de gemeente bouwrijp gemaakt en als zodanig door de gemeente verkocht, waardoor het kostenverhaal middels de gronduitgifte is verzekerd.

1.4 Zienswijze ontwerpexploitatieplan

Het ontwerpexploitatieplan is op 18 juni voor 6 weken ter visie gelegd. Binnen de termijn zijn 5 ontvankelijke zienswijzen op het ontwerpexploitatieplan ontvangen. De zienswijzen hebben deels geleid tot wijzigingen in het voorliggende exploitatieplan. In een Nota van beantwoording van de zienswijzen is aangegeven óf en zo ja hoe de zienswijze heeft geleid tot wijzigingen in het voorliggende exploitatieplan. Deze Nota van beantwoording is bijgevoegd als bijlage 1.

1.5 Leeswijzer

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

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

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

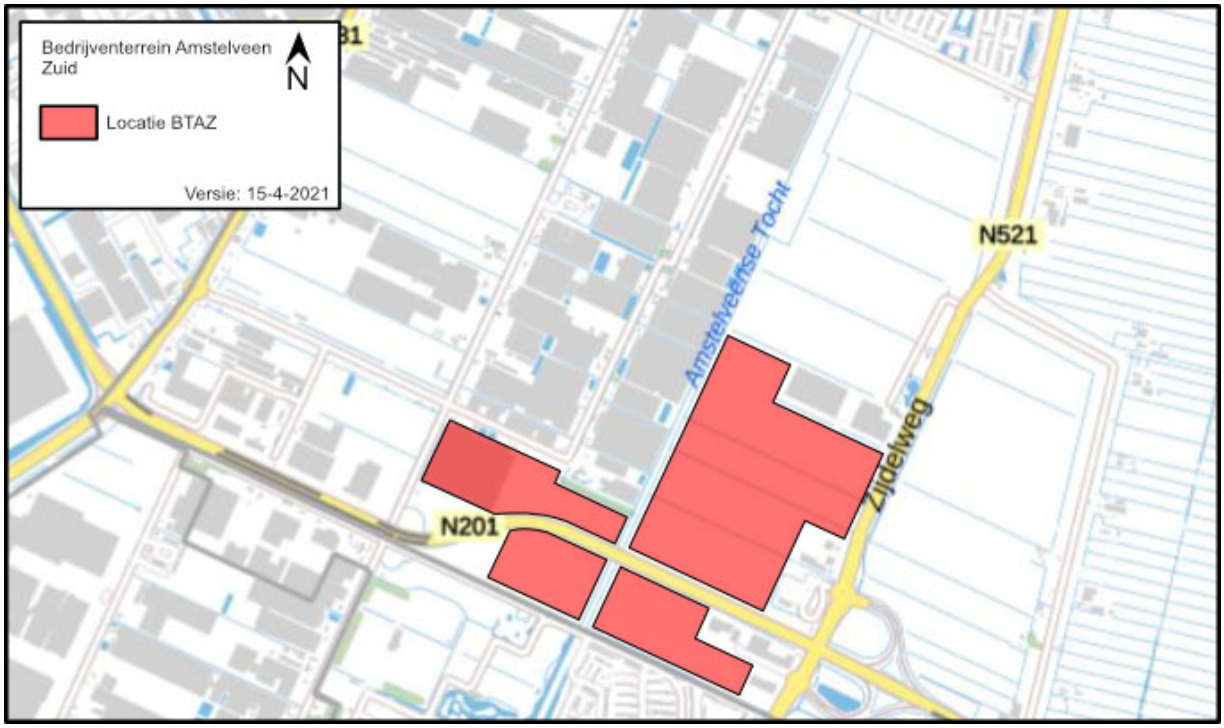
In deel C van dit Exploitatieplan zijn de regels, die gelden voor de Exploitatieplangebieden, opgenomen.

2 Toelichting Exploitatieplangebied

Het bestemmingsplangebied ‘Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)’ kenmerkt zich door haar situering op de grens van het gemeentelijk grondgebied van Amstelveen nabij de Legmeer en Uithoorn, die gelegen zijn binnen de gemeente Uithoorn. Het Exploitatieplangebied wordt globaal begrensd door de Meerlandenweg, Noorddammerweg, N201 en de Zijdelweg (N521). Het gebied wordt gekenmerkt door de splitsing naar 4 separate Exploitatieplangebieden. Deze splitsing ontstaat doordat de N201 en de Uithoornlijn dwars door het bestemmingsplangebied BTAZ lopen. Dit zorgt voor een verdeling naar de volgende Exploitatieplangebieden: Noordwest, Noordoost, Zuidwest en Zuidoost.

In afbeelding 2 zijn de ligging van het te ontwikkelen bestemmingsplangebied en de 4 Exploitatieplangebieden globaal weergegeven.

Afbeelding 2 Globale duiding gebied BTAZ



2.1 Vigerende planologische maatregel

De 4 Exploitatieplangebieden zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan Legmeerpolder Zuid (vastgesteld door de gemeenteraad op 12 november 2014). De vigerende bestemmingen in het bestemmingsplan Legmeerpolder Zuid, waar het de gronden in de 4 Exploitatieplangebieden betreft, zijn overwegend Agrarisch.

Voor de ontwikkeling van de gronden dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld, het bestemmingsplan BTAZ. Dit brengt, conform artikel 6.12 lid 2 Wro en de voorgaande toelichting in hoofdstuk 1, met zich mee dat tevens een Exploitatieplan moet worden opgesteld.

2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende Aangepast exploitatieplan ‘Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)’ behoort bij het bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)” , zie afbeelding 3. Dit Bestemmingsplan vervangt (al dan niet gedeeltelijk) het vigerende bestemmingsplan ‘Legmeerpolder Zuid’.

Afbeelding 3 Verbeelding bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)”



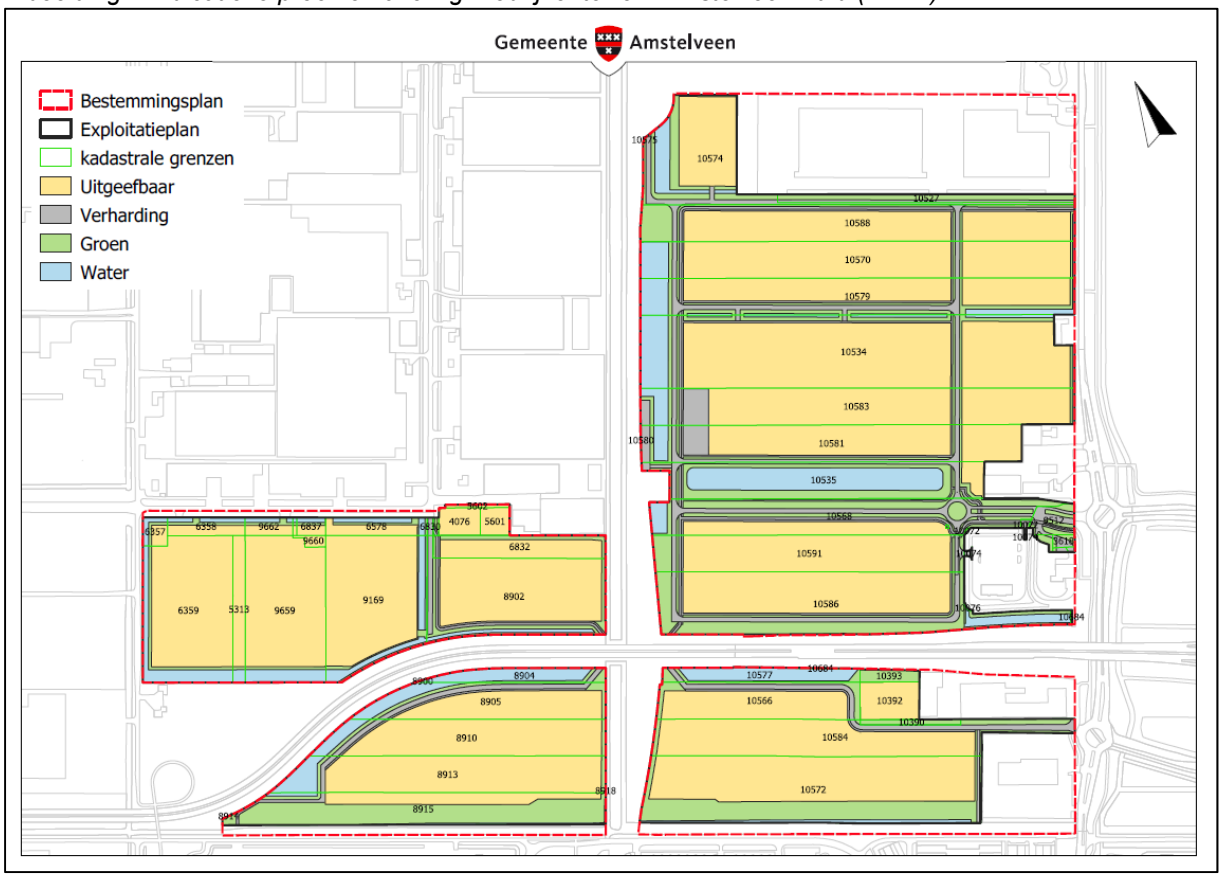
De regels, eisen en voorwaarden, zoals opgenomen in het Bestemmingsplan gelden, voor zover aan de orde, ook voor dit Exploitatieplan. De verbeelding van het Bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 2 van dit Exploitatieplan.

2.3 Stedenbouwkundige opzet

Het Bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling en realisatie van circa 63 hectare bedrijventerrein. Er wordt voorzien in de aanleg c.q. aanpassing van openbare ruimte (zoals wegen, groen, water, fiets- en voetpaden) en in bouwrijpe gronden voor bebouwing van bedrijfsgebouwen.

Op afbeelding 4 is de proefverkaveling van BTAZ weergegeven. Deze proefverkaveling dient tevens als grondslag voor het Exploitatieplan en de bijbehorende Exploitatieopzet en is als bijlage 3 bij dit Exploitatieplan opgenomen.

Afbeelding 4 Indicatieve proefverkaveling 'Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)'



2.4 De Exploitatieplangrens

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

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

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

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

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

Toepassing van deze voorwaarden maakt dat de grenzen van de 4 Exploitatieplangebieden niet gelijk zijn aan de bestemmingsplangrens van BTAZ. Tenslotte zijn in het bestemmingsplangebied bestemmingen opgenomen, die worden gehandhaafd. Op niet alle grondeigendommen in een Exploitatieplangebied zijn bouwplannen voorgenomen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 1 Wro met daarbij de benodigde voorzieningen.

De grenzen van de Exploitatieplangebieden zijn aangegeven op de kaart 'Exploitatieplangrens', opgenomen in bijlage 4, die onderdeel uitmaakt van dit Exploitatieplan.

2.5 Omschrijving van het Exploitatieplangebied

De 4 Exploitatieplangebieden kenmerken zich door de bijzondere situering ten opzichte van de N201 en de Uithoornlijn. Het bestemmingsplangebied is tevens gelegen aan de rand van de gemeente Amstelveen. Daarnaast is de locatie goed bereikbaar door de aansluiting op de N201 en de Zijdelweg. Daarmee zijn de A2 en de A4 goed bereikbaar per auto.

Het Exploitatieplangebied komt niet overeen met het bestemmingsplangebied. Op bijlage 4 van dit Exploitatieplan is zowel de bestemmingsplangrens als de grens van de 4 Exploitatieplangebieden weergegeven.

Op deze bijlage 4 is duidelijk te zien dat het Exploitatieplangebied afwijkt van het bestemmingsplan. Dit is te verklaren zoals reeds in hoofdstuk 2.4 is toegelicht.

2.6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

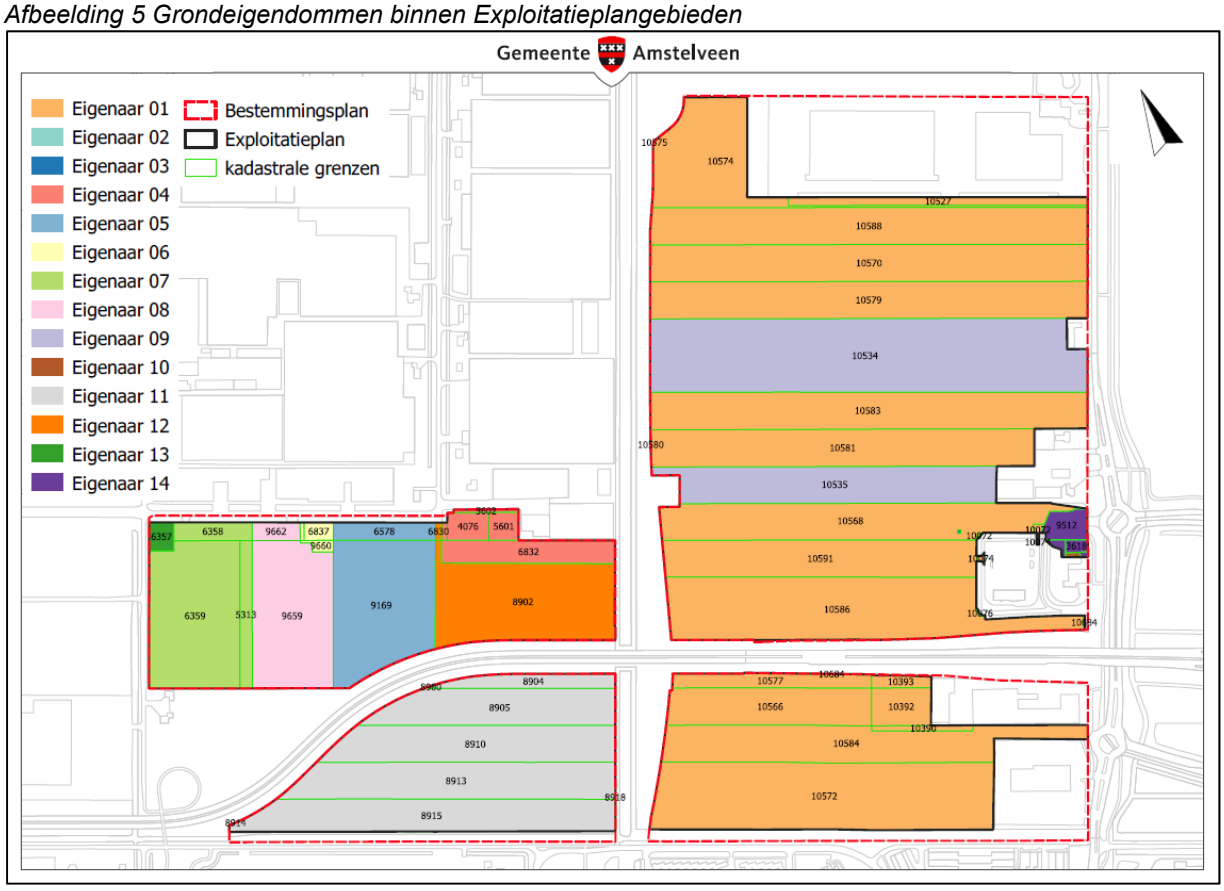
De gemeente Amstelveen heeft binnen het plangebied gronden aangewezen waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is. Op grond van deze aanwijzing mag een eigenaar van gronden waarop de Wvg rust niet zomaar deze gronden vervreemden, maar dient de eigenaar deze gronden eerst aan de gemeente aan te bieden.
Via deze Wet voorkeursrecht gemeenten krijgt de gemeente Amstelveen meer houvast op het verwervingsproces en de beoogde ontwikkeling van de gronden in het plangebied.

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

2.7 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

In de Exploitatieplangebieden is een beperkt deel van de gronden in eigendom van de gemeente Amstelveen. De overige gronden zijn in eigendom van derden. Op afbeelding 5 is de eigendomssituatie in de Exploitatieplangebieden weergegeven.

Afbeelding 5 Grondeigendommen binnen Exploitatieplangebieden



De kaart 'Eigendommen', waarop de eigendomssituatie is weergegeven, is opgenomen in bijlage 5 van dit Exploitatieplan. In tabel 1 staan de eigenaren benoemd en staat de grondoppervlakte per eigenaar weergegeven.

Tabel 1 Eigendomssituatie

Eigenaar	Oppervlakte
Eigenaar 1	343.225 m^2
Eigenaar 2	27 m^2
Eigenaar 3	20 m^2
Eigenaar 4	11.552 m^2
Eigenaar 5	28.241 m^2
Eigenaar 6	1.625 m^2
Eigenaar 7	30.335 m^2
Eigenaar 8	23.035 m^2
Eigenaar 9	79.809 m^2
Eigenaar 10	120 m^2
Eigenaar 11	82.545 m^2
Eigenaar 12	26.285 m^2
Eigenaar 13	1.335 m^2
Eigenaar 14	3.317 m^2
Totaal	**631.471 m^2**

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

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

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

3 Eisen en regels exploitatieplan

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

Deze zogenoemde locatie-eisen hebben betrekking op:

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

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

3.1 Fasering en koppelingen

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

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

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

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

3.2 Voorgenomen grondgebruik

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

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

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

3.3 Werken en werkzaamheden

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

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

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

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

3.4 Afwijken van de regels van het Exploitatieplan

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

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

4 Omschrijving werken en werkzaamheden

4.1 Omschrijving bouwrijp maken

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

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

4.2 Omschrijving nutsvoorzieningen

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

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

4.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied

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

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

B EXPLOITATIEOPZET

5 Exploitatieopzet

5.1 Algemeen

In de Exploitatieopzet worden de kosten, opbrengsten en fasering beschreven en gekwantificeerd (zie bijlage 10a tot en met d). Om het resultaat van de Exploitatieopzet te bepalen is een dynamische eindwaardeberekening uitgevoerd. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en prijsstijgingen gedurende de looptijd van de exploitatie. Bij deze methode komt een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, eindwaarde en contante waarde. Deze worden hieronder nader toegelicht.

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

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

Om het resultaat (en de gefaseerde kosten en opbrengsten) terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig Exploitatieplan, 1 januari 2021. Het aldus berekende resultaat wordt het resultaat op contante waarde genoemd. Wanneer aan dit ‘resultaat op contante waarde’ rentekosten of -opbrengsten worden toegevoegd passend bij de looptijd van het project resulteert dit weer in de eindwaarde. Voor de rente en kosten- en opbrengstenstijging worden de parameters uit § 5.3 gehanteerd.

Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. De Exploitatieopzet is gebaseerd op de gemeentelijke grondexploitatie behorende bij het Bestemmingsplan en de proefverkaveling zoals opgenomen in bijlage 3 van dit Exploitatieplan.

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

Dit Exploitatieplan maakt onderscheid in 4 Exploitatieplangebieden, alle gelegen binnen het Bestemmingsplan:

1. Exploitatieplangebied Noordwest;
2. Exploitatieplangebied Noordoost;
3. Exploitatieplangebied Zuidoost;
4. Exploitatieplangebied Zuidwest.

5.2 Aanduiding van het tijdvak

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

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

Het Bestemmingsplan is opgesteld met gebruikmaking van de Crisis- en herstelwet. In dit geval meer specifiek met gebruik van artikel 7c van het Besluit uitvoering. Op grond van artikel 7c lid 2 Bu Chw kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 lid 2 Wro in die zin dat de bestemming binnen een periode van 20 jaar opnieuw moet worden vastgesteld. Op grond van het bepaalde in artikel 7g, lid 4 onder q Bu Chw is artikel 7c Bu Chw van toepassing op de gemeente Amstelveen.

Op grond van het bovenstaande voorziet het Bestemmingsplan in een ontwikkeling van de gronden in een periode van maximaal 20 jaar. Een grondexploitatie, exploitatieopzet en exploitatieplan zijn dynamisch en dienen met enige regelmaat te worden aangepast. Aangezien een Exploitatieopzet volgend is op de vaststelling van een bestemming, zal binnen de bestemmingsplanperiode weliswaar daadwerkelijk gestart moeten zijn met de uitvoering, doch de afronding van de Exploitatieopzet is daarop volgend en zal hierdoor een langere duur kunnen hebben dan de bestemmingsplanperiode.

Exploitatieplangebied Noordwest
Het tijdvak, waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt, bedraagt 7 jaar en loopt van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2027.

Exploitatieplangebied Noordoost
Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt bedraagt 13 jaar en loopt van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2033.

Exploitatieplangebied Zuidoost
Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt bedraagt 15 jaar en loopt van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2035.

Exploitatieplangebied Zuidwest
Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt bedraagt 17 jaar en loopt van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2037.

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

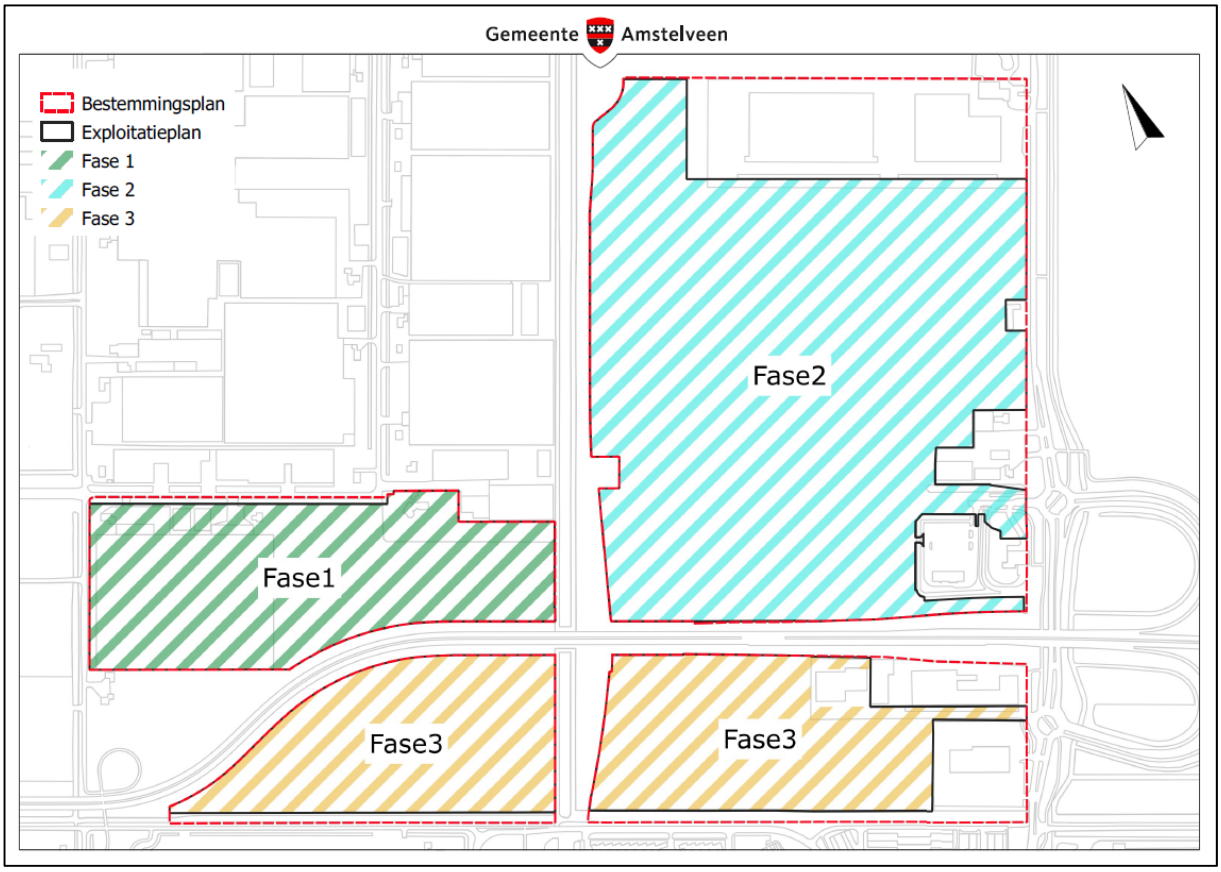
Een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, zal niet worden verleend indien de volledige aanvraag niet binnen het aangeduide tijdvak wordt ingediend, als beschreven in Artikel 6 van deel C Regels van dit Exploitatieplan. Indien een omgevingsvergunning voorafgaand aan dit tijdvak wordt ingediend, zal deze pas worden verleend bij aanvang van het tijdvak.

5.3 Aanduiding van de fasering

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

De ontwikkeling van het bestemmingsplangebied 'Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' wordt voorzien in 3 fasen. In afbeelding 6 worden de verschillende fasen weergegeven, deze kaart is opgenomen als Bijlage 6 'Fasering'.

Afbeelding 6 Fasering 'Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)'



De gehanteerde fasering is gekozen op basis van een aantal uitgangspunten, namelijk:

1. De koppeling tussen de uitgifte van gronden op BTAZ en het uitplaatsen van bedrijven vanuit Transformatiegebied Legmeer;
2. Het maken van kosten indien dat gerechtvaardigd is en het zo veel als mogelijk voorkomen van voorfinancieringen;
3. Een logische ontwikkeling van het bedrijventerrein en de wens om als eerste aan te sluiten op de bestaande infrastructuur en de nieuwe hoofdinfrastructuur binnen het Exploitatieplangebied, voordat aangesloten wordt op aangepaste infrastructuur buiten het Exploitatieplangebied;
4. De stikstofdepositie als gevolg van het bouwrijp maken, bouwen en gebruiken van de gronden.

Ad 1.
Door de Raad is vastgesteld hoe om te gaan met Transformatiegebied Legmeer in relatie tot BTAZ. Transformatiegebied Legmeer is met 25 hectare het grootste bedrijventerrein van Amstelveen en huisvest circa 2.400 banen. Dit bedrijventerrein werd jaren geleden ontwikkeld aan de rand van Amstelveen, maar door groei van Amstelveen is het nu ingesloten in bebouwd woongebied. Ten behoeve van de beoogde transformatie van het Transformatiegebied Legmeer is op 27 mei 2020 door de gemeenteraad de Ontwikkelvisie Legmeer Amstelveen vastgesteld.

De nieuwe ontwikkelruimte op BTAZ moet invulling geven aan drie ontwikkelopgaven:
1. eigen autonome groei van het lokale MKB faciliteren,
2. verplaatsingsdynamiek vanuit Transformatiegebied Legmeer faciliteren en
3. ruimte voor energietransitie en circulaire activiteiten.

De ontwikkeling van BTAZ is cruciaal om bedrijven met hindergevende activiteiten op te vangen (vervangingsvraag). In de ontwikkeling en dus fasering van BTAZ dient rekening gehouden te worden met een goede ruimtelijke ordening binnen Amstelveen. Dit betekent dat BTAZ moet voorzien in de minimaal benodigde schuifruimte die nodig is voor transformatie van het Transformatiegebied Legmeer tot een woon-werkgebied. Aanvullend zal BTAZ voorzien in de lokale en regionale kwalitatieve behoefte aan areaal bedrijventerrein.

In dit Exploitatieplan is voorzien in een gefaseerde ontwikkeling van het plangebied BTAZ zoals weergegeven in deel C van dit Exploitatieplan bij de regels van Artikel 6 en Artikel 7. Indien een bedrijf vanuit het Transformatiegebied Legmeer wil verplaatsen naar BTAZ is tevens in Artikel 8 opgenomen dat van deze faserings- en koppelingsregels ontheffing kan worden verleend, indien de verplaatsing past binnen de voorgenomen ontwikkeling en bestemming zoals opgenomen in het Bestemmingsplan.

Ad 2.
Indien rekening wordt gehouden met een looptijd van 17 jaren, dan heeft het bouwrijp maken van het *volledige* Exploitatiegebied in het eerste jaar tot gevolg dat er sprake is van een grote mate van voorfinanciering die een zeer nadelig effect zal hebben op de Exploitatieopzet. Dit betekent dat in de fasering hier rekening mee gehouden moet worden om te voorkomen dat er aanvragen voor een Omgevingsvergunning plaatsvinden, op locaties, die leiden tot hoge kosten (van voorfinanciering) voor het bouwrijp maken die de Exploitatieopzet onnodig negatief beïnvloeden.

Ad 3.
In de fasering wordt voorts rekening gehouden met de bestaande infrastructuur. Dit betekent dat het Exploitatieplangebied Noordwest als eerst wordt voorzien te realiseren, omdat dit Exploitatieplangebied Noordwest aangesloten kan worden op de bestaande infrastructuur zonder dat grootschalige (infrastructurele) aanpassingen noodzakelijk zijn. De fasering van de overige gebieden vraagt om meer aanpassingen aan de bestaande infrastructuur en/of het aanleggen van een grotere hoeveelheid nieuwe hoofdinfrastructuur. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de wens om zo weinig als mogelijk voor te financieren en zo logisch als mogelijk in het begin gronden uit te geven die aansluiten op de nieuwe hoofdinfrastructuur en eventueel bestaande infrastructuur.

Belangrijk is dat bij de fasering van de gronden en daarmee de mogelijkheid tot uitgifte van de uitgeefbare gronden rekening moet worden gehouden met de bereikbaarheid van de betreffende gronden.

Oftewel de uitgifte van gronden en/of het verlenen van een Omgevingsvergunning kan pas als deze gronden via bestaande en/of nieuwe infrastructuur dan wel via een bouwweg rechtstreeks zijn ontsloten. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat de gemeente hierdoor niet gedwongen kan worden om niet logisch gelegen en nog onbereikbare delen van een Exploitatieplangebied bereikbaar te maken, indien de aanleg van de infrastructuur qua fasering en planning nog (lang) niet is voorzien.

Ad 4.
Belangrijk onderdeel van de fasering is het feit dat rekening moet worden gehouden met de stikstofemissies, die gepaard gaan met de ontwikkeling en realisatie van BTAZ. Uit het onderzoek van Royal Haskoning DHV[2] volgt dat de bijdrage van zowel het gebruik als de aanleg bij alle vier de berekende scenario's (4 Exploitatieplangebieden) niet hoger is (>0,00 mol/ha/jaar) dan de bijdrage van het gebruik in de autonome situatie. De stikstofdepositie vormt daarmee (vooralsnog) geen belemmering voor de realisatie van dit Bestemmingsplan, maar dient wel te worden getoetst bij de verlening van de Omgevingsvergunning.

Hoewel het bouwrijp maken van een Exploitatieplangebied en de realisatie van de bebouwing in een korte periode qua stikstofdepositie weliswaar tot de mogelijkheden zou kunnen behoren, kan een dergelijke fasering niet vanwege de andere voornoemde invloeden op de fasering.

5.3.1 Fasering
De fasering van de getaxeerde inbrengwaarde, op basis van het taxatierapport inbrengwaarden, en de geraamde planontwikkelingskosten, op basis van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan, zijn voorzien op t=0, zijnde 2021.

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

Exploitatieplangebied Noordwest
In de Exploitatieopzet is:
- het bouwrijp maken voorzien in 6 jaar, te weten: 2021 tot en met 2026,
- het woonrijp maken voorzien in 5 jaar, te weten: 2023 tot en met 2027 en
- de uitgifte van gronden voor aangewezen Bouwplannen voorzien in 6 jaar, te weten: 2022 tot en met 2027.

Exploitatieplangebied Noordoost
In de Exploitatieopzet is:
- het bouwrijp maken voorzien in (totaal) 12 jaar, te weten: 2021 tot en met 2032,
- het woonrijp maken voorzien in 5 jaar, te weten: 2024 tot en met 2033 en
- de uitgifte van gronden voor aangewezen Bouwplannen voorzien in 8 jaar, te weten: 2024 tot en met 2031.

Exploitatieplangebied Zuidoost
In de Exploitatieopzet is:
- het bouwrijp maken voorzien in 6 jaar, te weten: 2029 tot en met 2034,
- het woonrijp maken voorzien in 6 jaar, te weten: 2030 tot en met 2035 en
- de uitgifte van gronden voor aangewezen Bouwplannen voorzien in 3 jaar, te weten: 2032 tot en met 2034.

[2] Onderzoek stikstofdepositie BTAZ, d.d. 8 april 2021, kenmerk BG9564TPRP2104091117, Royal Haskoning DHV

Exploitatieplangebied Zuidwest

In de Exploitatieopzet is:

- het bouwrijp maken voorzien in 5 jaar, te weten: 2032 tot en met 2036,
- het woonrijp maken voorzien in 5 jaar, te weten 2033 tot en met 2037 en
- de uitgifte van gronden voor aangewezen Bouwplannen voorzien in 3 jaar, te weten: 2034 tot en met 2036.

5.3.2 Parameters

Op basis van de fasering worden alle kosten en opbrengsten, met inachtneming van indexeringen, naar één en hetzelfde moment (peildatum Exploitatieplan en Bestemmingsplan, 1-1-2021) “teruggerekend”, waarbij de totale kosten en totale opbrengsten contant worden gemaakt. Ten behoeve van de rente- en inflatie-invloeden zijn de volgende financiële parameters gebruikt in de Exploitatieopzet van de Exploitatieplangebieden:

Tabel 2 Gehanteerde parameters

		2022	2023	2024 e.v.
Rente	1,73%			
Uitgavenstijging		1,5%	2,0%	2,0%
Inkomstenstijging		1,0%	1,0%	1,0%

Het prijspeil van de geraamde kosten en opbrengsten is, indien anders vermeld, 1 januari 2021.

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

5.4 Toekomstig grondgebruik

Het grondgebruik is gebaseerd op het Bestemmingsplan en op de van het Exploitatieplan deel uitmakende kaart ‘Proefverkaveling’. De kaart ‘Proefverkaveling’ is opgenomen in bijlage 3 van dit Exploitatieplan.

Met het inzichtelijk maken van het grondgebruik wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig grondgebruik rekening wordt gehouden in de Exploitatieopzet van het Exploitatieplan behorende bij het betreffende Exploitatieplangebied.

Tabellen 3 tot en met 6 geven het totale grondgebruik per Exploitatieplangebied weer.

Tabel 3. Grondgebruik in het Exploitatieplangebied ***Noordwest***

Functie	**Oppervlakte m²**
Uitgeefbaar	96.650 m²
Groen	9.869 m²
Verharding	3.646 m²
Water	12.243 m²
Totaal	**122.408 m²**

*Tabel 4. Grondgebruik in het Exploitatieplangebied **Noordoost***

Functie	Oppervlakte m²
Uitgeefbaar	207.385 m²
Groen	53.071 m²
Verharding	45.523 m²
Water	29.835 m²
Totaal	**335.814 m²**

*Tabel 5. Grondgebruik in het Exploitatieplangebied **Zuidoost***

Functie	Oppervlakte m²
Uitgeefbaar	60.582 m²
Groen	18.551 m²
Verharding	5.667 m²
Water	5.841 m²
Totaal	**90.641 m²**

*Tabel 6. Grondgebruik in het Exploitatieplangebied **Zuidwest***

Functie	Oppervlakte m²
Uitgeefbaar	49.503 m²
Groen	18.871 m²
Verharding	4.466 m²
Water	9.768 m²
Totaal	**82.608 m²**

5.5 Kosten

Naast een raming van de inbrengwaarde van de gronden, zijn de andere kosten in verband met de exploitatie geraamd. De raming heeft plaatsgevonden op grond van artikel 6.2.4 Bro tot en met artikel 6.2.6 Bro. Daarbij is uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden, die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij zouden worden gehanteerd per prijspeil 1 januari 2021.

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

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

Gezien deze drie toetsingscriteria ontstaan er, ten aanzien van de aanleg van de te treffen voorzieningen in verband met de ruimtelijke ontwikkeling, artikel 6.2.5 Bro, drie categorieën kosten. Deze categorieën zijn in tabel 7 opgenomen. In de toelichting op de kosten in het betreffende Exploitatieplangebied is per kostensoort aangegeven in welke categorie deze valt.

Tabel 7. Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

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

Aangezien het Exploitatieplan onderscheid maakt in 4 Exploitatieplangebieden zijn enkele geraamde (en reeds gerealiseerde) kosten van toepassing voor het "gehele" Bestemmingsplan. Waar daar sprake van is zijn de (gerealiseerde) kosten naar proportionaliteit toegerekend aan de profijtelijke Exploitatieplangebieden.

5.5.1 Exploitatieplangebied Noordwest

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van het Exploitatieplangebied Noordwest, zoals planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)", zijn per onderdeel opgenomen in tabel 8. Dit zijn de kosten op prijspeil 1 januari 2021 en exclusief btw.

Tabel 8. Specificering kosten Exploitatieplangebied Noordwest

Omschrijving	**Bedragen in € (nominaal)**
Inbrengwaarde gronden	€ 13.019.823,-
Sloop	€ 462.475,-
Milieu/saneren	€ 112.566,-
Hoofdinfra, bouw- en woonrijp maken	€ 3.168.734,-
Plankosten	€ 1.583.568,-
Bovenwijks	€ 1.613.267,-
Tijdelijk beheer	€ ,-
Planschade	P.M.
Boekwaarde rente	€ 465,-
Totaal	**€ 19.960.898,-**

Inbrengwaarden gronden (categorie 1)

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

1. de waarde van de gronden in het Exploitatieplangebied Noordwest;
2. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
3. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het Exploitatieplangebied Noordwest van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;

4. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het Exploitatieplangebied Noordwest.

De inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatieplangebied Noordwest is gebaseerd op de taxatie en het addendum van bureau Kendes B.V. Het rapport Taxatierapport inbrengwaarde 'Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)', d.d. 20 mei 2021 (opgenomen in bijlage 7a) en het Taxatierapport (addendum) d.d. april 2023 (opgenomen in bijlage 7b). Het addendum is in opdracht van de gemeente opgesteld, naar aanleiding van de (tussen)uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) d.d. 8 februari 2023. In tabel 9 is de (herziene) inbrengwaarde per grondeigenaar in Exploitatieplangebied Noordwest weergegeven.

Tabel 9. Inbrengwaarde per grondeigenaar Exploitatieplangebied Noordwest

Eigenaar	Inbrengwaarde
Eigenaar 4	€ 1.600.000,-
Eigenaar 5	€ 2.400.485,-
Eigenaar 6	€ 835.375,-
Eigenaar 7	€ 3.132.623,-
Eigenaar 8	€ 2.102.365,-
Eigenaar 12	€ 2.234.225,-
Eigenaar 13	€ 714.750,-
Totaal	**€ 13.019.823,-**

Sloopwerken (categorie 1)

In het Exploitatieplangebied Noordwest zijn enkele objecten aanwezig, die moeten worden gesloopt om de toegedachte bestemming te kunnen realiseren. Het betreft één object en enkele gebouwen omtrent glastuinbouw.

De totaal geraamde sloopkosten bedragen op basis van voornoemde € 462.475,-.

Milieu en sanering (categorie 1)

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

Voor deze onderzoeken, uitgevoerd in het kader van het Bestemmingsplan en nog uit te voeren voor het Exploitatieplangebied Noordwest, en mogelijke sanering van gronden zijn de kosten geraamd (en deels gerealiseerd) op € 112.566,-.

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

De kosten voor hoofdinfra, bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op ramingen van de gemeente Amstelveen. Deze ramingen zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige verkaveling zoals weergegeven op de kaart 'Proefverkaveling'. De totale nominale kosten voor hoofdinfra, bouw- en woonrijp maken voor Exploitatieplangebied Noordwest zijn geraamd op € 3.168.734,-.

In deze geraamde kosten zitten werkzaamheden, die een zogenaamd "binnenplans-bovenwijks" karakter hebben en worden toegerekend aan (meerdere) Exploitatieplangebieden.

De investeringen / kosten met een "binnenplans-bovenwijks" karakter zijn: de onderdoorgang Uithoornlijn.

De *onderdoorgang Uithoornlijn* is voor 50% toegerekend aan het Exploitatieplangebied Noordwest voor een bedrag van € 24.245.-. Deze onderdoorgang is toerekenbaar aan de Exploitatieplangebieden Noordwest en Noordoost, beiden delen voor de helft mee in de gemaakte kosten.

De overige kosten zijn geraamd voor werkzaamheden in het kader van het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatieplangebied Noordwest en hebben geen bovenwijks karakter.

Plankosten (categorie 1)

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

De ingevulde plankostenscan is opgenomen in bijlage 8 bij dit Exploitatieplan. De plankosten van het totale Exploitatieplangebied zijn berekend en dit geeft een resultaat van € 6.224.579,-. Dit bedrag is een raming op prijspeil 2018 en is geïndexeerd naar prijspeil 2021 met de loonstijging ambtenaren in deze jaren. De totale plankosten voor Exploitatieplangebied zijn geraamd op € 6.785.176,-. Het aandeel van Exploitatieplangebied Noordwest in deze totale plankosten is bepaald naar rato van ‘uitgeefbare vierkante meters bedrijventerrein’ in het totaal binnen plangebied BTAZ. Dit geeft een resultaat van € 1.583.568,- aan plankosten voor Exploitatieplangebied Noordwest.

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

Bovenwijks (categorie 3)

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

Bijdrage N201

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

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

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

Op basis van deze structuurvisie is de totale bijdrage vanuit het ontwikkelingsgebied geraamd op 28% van € 25.600.000,-, zijnde € 7.168.000,-. Op basis van de grootte van het Exploitatieplangebied Noordwest in het totaal van de 4 Exploitatieplangebieden toegerekend aan Exploitatieplangebied Noordwest is de bijdrage vanuit het Exploitatieplangebied Noordwest in totaal € 1.377.177,-.

Persleiding Meerlandenweg

De *persleiding* die aan / bij de Meerlandenweg reeds is aangelegd, is destijds in 2009 aangelegd voor de volgende bestemmingsplangebieden: De Loeten en 'Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)'. De kosten voor deze persleiding betroffen € 1.000.000,-. Deze kosten zijn verdeeld naar rato van uitgeefbaar gebied tussen deze bestemmingsplangebieden: 60% van deze gerealiseerde investering is toegerekend aan de Exploitatieplangebieden binnen het Bestemmingsplan. De persleiding aan de Meerlandenweg is, op basis van de grootte van het Exploitatieplangebied Noordwest in het totaal van de grootte van de 4 Exploitatieplangebieden toegerekend aan Exploitatieplangebied Noordwest. Dit betekent dat de toegerekende kosten voor het Exploitatieplangebied Noordwest € 115.277,- bedragen.

Nota Bovenwijkse voorzieningen Amstelveen

De gemeente Amstelveen investeert de komende tien jaar € 48,7 miljoen om een aantrekkelijke woon-werkstad te blijven. Deze bovenwijkse voorzieningen worden gerealiseerd in Stadsdeel Zuid en op Stadsniveau. De bijdrage voor kantoren en bedrijven per m^2 (uitgeefbaar) is € 0,25 voor Stadsdeel Zuid en € 1,00 voor Stadsniveau. Dit betekent dat aan het Exploitatieplangebied Noordwest een bijdrage van € 24.163,- voor Stadsdeel Zuid en een bijdrage van € 96.650,- voor Stadsniveau is toegerekend op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Bovenwijkse voorzieningen Amstelveen.

Planschade (categorie 1)

In de Exploitatieopzet is vooralsnog geen rekening gehouden met vergoedingen voor tegemoetkomingen in planschade. De gemeente Amstelveen zal nog een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren.

Boekwaarde rente (categorie 1)

De totale boekwaarde rente bedraagt € 465,-.

5.5.2 Exploitatieplangebied Noordoost

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van Exploitatieplangebied Noordoost, zoals planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)", zijn per onderdeel opgenomen in tabel 10. Dit zijn de kosten op prijspeil 1 januari 2021 en exclusief btw.

Tabel 10. Specificering kosten Exploitatieplangebied Noordoost

Omschrijving	Bedragen in € (nominaal)
Inbrengwaarde gronden	€ 23.222.985,-
Sloop	€,-
Milieu/saneren	€ 312.388,-
Hoofdinfra, bouw- en woonrijp maken	€ 8.768.222,-
Plankosten	€ 3.397.913,-
Bovenwijks	€ 7.261.037,-
Tijdelijk beheer	€ ,-
Planschade	P.M.
Boekwaarde rente	€ 1.291,-
Totaal	**€ 42.963.837,-**

Inbrengwaarden gronden (categorie 1)

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

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

De inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatieplangebied Noordoost is gebaseerd op een taxatie van het bureau Kendes B.V. Het rapport Taxatierapport inbrengwaarde Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ), d.d. 20 mei 2021, is opgenomen in bijlage 7 van dit Exploitatieplan. In tabel 11 is de inbrengwaarde per grondeigenaar in Exploitatieplangebied Noordoost weergegeven.

Tabel 11. Inbrengwaarde per grondeigenaar Exploitatieplangebied Noordoost

Eigenaar	Inbrengwaarde
Eigenaar 1	€ 17.815.205,-
Eigenaar 3	€ 1.300,-
Eigenaar 9	€ 5.187.585,-
Eigenaar 10	€ 12.000,-
Eigenaar 14	€ 206.895,-
Totaal	**€ 23.222.985,-**

Sloopwerken (categorie 1)

In het Exploitatieplangebied Noordoost zijn geen objecten aanwezig die gesloopt dienen te worden.

Milieu en sanering (categorie 1)

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

Voor deze onderzoeken, uitgevoerd in het kader van het Bestemmingsplan en nog uit te voeren voor het Exploitatieplangebied Noordoost, en mogelijke sanering van gronden zijn de kosten geraamd (en deels gerealiseerd) op € 312.388,-.

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

De kosten voor hoofdinfra, bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op ramingen van de gemeente Amstelveen. Deze ramingen zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige verkaveling zoals weergegeven op de kaart ‘Proefverkaveling’. De totale nominale kosten voor hoofdinfra, bouw- en woonrijp maken voor Exploitatieplangebied Noordoost zijn geraamd op € 8.768.222,-.

In deze geraamde kosten zitten werkzaamheden, die een zogenaamd “binnenplans-bovenwijks” karakter hebben en worden toegerekend aan (meerdere) Exploitatieplangebieden.

De investeringen / kosten met een “binnenplans-bovenwijks” karakter zijn: de onderdoorgang Uithoornlijn.

De *onderdoorgang Uithoornlijn* is voor 50% toegerekend aan het Exploitatieplangebied Noordoost voor een bedrag van € 24.245,-. Deze onderdoorgang is toerekenbaar aan de Exploitatieplangebieden Noordwest en Noordoost, beiden delen voor de helft mee in de gemaakte kosten.

Plankosten (categorie 1)

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

De ingevulde plankostenscan is opgenomen in bijlage 8 bij dit Exploitatieplan. De plankosten van het totale Exploitatieplangebied zijn berekend en dit geeft een resultaat van € 6.224.579,-. Dit bedrag is een raming op prijspeil 2018 en is geïndexeerd naar prijspeil 2021 met de loonstijging ambtenaren in deze jaren. De totale plankosten voor Exploitatieplangebied zijn geraamd op € 6.785.176,-. Het aandeel van Exploitatieplangebied Noordoost in deze totale plankosten is bepaald naar rato van ‘uitgeefbare vierkante meters bedrijventerrein’ in het totaal binnen plangebied BTAZ. Dit geeft een resultaat van € 3.397.913,- aan plankosten voor Exploitatieplangebied Noordoost.

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

Bovenwijks (categorie 3)

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

Bijdrage N201

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

De toerekening van de (gerealiseerde) kosten van deze werkzaamheden aan het Exploitatieplan BTAZ, en haar Exploitatieplangebieden, is gebaseerd op de ‘Structuurvisie Amstelveen Zuid’ zoals vastgesteld op 15 december 2010 door de gemeenteraad van Amstelveen. Deze structuurvisie geeft enerzijds de ruimtelijke en functionele samenhang van de verlegging van de N201 en de realisatie van de ongelijkvloerse kruising met de ontwikkelingsgebieden aan. Anderzijds geeft deze structuurvisie de proportionele toerekening aan deze profijtelijke ontwikkelingsgebieden weer. In deze structuurvisie is bepaald welk aandeel van de investering door de te ontwikkelen bestemmingsplannen (BTAZ, de Loeten, de Scheg) en welk aandeel door de overige gebiedsontwikkelingen in de gemeente Amstelveen moet worden bijgedragen4.

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

Op basis van deze structuurvisie is de totale bijdrage vanuit het ontwikkelingsgebied geraamd op 28% van € 25.600.000,-, zijnde € 7.168.000,-. Op basis van de grootte van het Exploitatieplangebied Noordoost in het totaal van de 4 Exploitatieplangebieden toegerekend aan Exploitatieplangebied Noordoost is de bijdrage vanuit het Exploitatieplangebied Noordoost in totaal € 3.821.893,-.

Capaciteitsuitbreiding Zijdelweg

De capaciteitsuitbreiding van de Zijdelweg is enerzijds nodig vanwege de autonome groei van Amstelveen en anderzijds (op enig moment, maar in ieder geval indien alle gronden binnen BTAZ zijn uitgegeven) vanwege de ontwikkeling 'Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)'.
In het 'Deelrapport Verkeer' dat is opgesteld door Royal Haskoning DHV blijkt dat de huidige verkeersstroom (2020) 20.400 motorvoertuigen per etmaal (hierna: mvt/etmaal) bedraagt.[5] Op basis van autonome groei stijgt dit naar 25.300 mvt/etmaal in 2030. De ontwikkeling van 'Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)', Exploitatieplangebied Noordoost, is verantwoordelijk voor een additionele 3.800 mvt/etmaal tot 2030, resulterend in 29.100 mvt/etmaal. 'Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' is hiermee voor 44% verantwoordelijk voor de totale groei van de verkeersstroom op de Zijdelweg. Op basis hiervan is 44% van de geraamde kosten van de capaciteitsuitbreiding Zijdelweg toerekenbaar aan het Exploitatieplangebied Noordoost van het Exploitatieplan BTAZ. De capaciteitsuitbreiding wordt geraamd op € 6.500.000,-. De aan het Exploitatieplangebied Noordoost toegerekende kosten bedragen derhalve € 2.860.000.-.

Persleiding Meerlandenweg

De *persleiding* die aan / bij de Meerlandenweg reeds is aangelegd, is destijds in 2009 aangelegd voor de volgende bestemmingsplangebieden: De Loeten en 'Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)'. De kosten voor deze persleiding betroffen € 1.000.000,-. Deze kosten zijn verdeeld naar rato van uitgeefbaar gebied tussen deze bestemmingsplangebieden: 60% van deze gerealiseerde investering is toegerekend aan de Exploitatieplangebieden binnen het Bestemmingsplan. De persleiding aan de Meerlandenweg is, op basis van de grootte van het Exploitatieplangebied Noordoost in het totaal van de grootte van de 4 Exploitatieplangebieden toegerekend aan Exploitatieplangebied Noordoost. Dit betekent dat de toegerekende kosten voor het Exploitatieplangebied Noordoost € 319.913,- bedragen.

Nota Bovenwijkse voorzieningen Amstelveen

De gemeente Amstelveen investeert de komende tien jaar € 48,7 miljoen om een aantrekkelijke woon-werkstad te blijven. Deze bovenwijkse voorzieningen worden gerealiseerd in Stadsdeel Zuid en op Stadsniveau. De bijdrage voor kantoren en bedrijven per m^2 (uitgeefbaar) is € 0,25 voor Stadsdeel Zuid en € 1,00 voor Stadsniveau. Dit betekent dat aan Exploitatieplangebied Noordoost een bijdrage van € 51.846,- voor Stadsdeel Zuid en een bijdrage van € 207.385,- voor Stadsniveau is toegerekend op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Bovenwijkse voorzieningen Amstelveen.

Planschade (categorie 1)

In de Exploitatieopzet is vooralsnog geen rekening gehouden met vergoedingen voor tegemoetkomingen in planschade. De gemeente Amstelveen zal nog een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren.

Boekwaarde rente (categorie 1)

De totale boekwaarde rente bedraagt € 1.291,-.

5.5.3 Exploitatieplangebied Zuidoost

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van het Exploitatieplangebied Zuidoost, zoals planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen

[5] Deelrapport Verkeer en Bereikbaarheid MER BTAZ

Zuid (BTAZ)", zijn per onderdeel opgenomen in tabel 12. Dit zijn de kosten op prijspeil 1 januari 2021 en exclusief btw.

Tabel 12. Specificering kosten Exploitatieplangebied Zuidoost

Omschrijving	Bedragen in € (nominaal))
Inbrengwaarde gronden	€ 4.985.255,-
Sloop	€,-
Milieu/saneren	€ 84.670,-
Hoofdinfra, bouw- en woonrijp maken	€ 2.316.768,-
Plankosten	€ 992.610,-
Bovenwijks	€ 1.035.884,-
Tijdelijk beheer	€ ,-
Planschade	P.M.
Boekwaarde rente	€ 350,-
Totaal	**€ 9.407.456,-**

Inbrengwaarden gronden (categorie 1)

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

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

De inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatieplangebied Zuidoost is gebaseerd op een taxatie van het bureau Kendes B.V. Het rapport Taxatierapport inbrengwaarde Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ), d.d. 20 mei 2021, is opgenomen in bijlage 7 van dit Exploitatieplan. In tabel 13 is de inbrengwaarde per grondeigenaar in Exploitatieplangebied Zuidoost weergegeven.

Tabel 13. Inbrengwaarde per grondeigenaar Exploitatieplangebied Zuidoost

Eigenaar	Inbrengwaarde
Eigenaar 1	€ 4.979.865,-
Eigenaar 2	€ 110,-
Eigenaar 14	€ 5.280,-
Totaal	**€ 4.985.255,-**

Sloopwerken (categorie 1)

In het Exploitatieplangebied Zuidoost zijn geen objecten aanwezig die gesloopt dienen te worden.

Milieu en sanering (categorie 1)

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

Voor deze onderzoeken, uitgevoerd in het kader van het Bestemmingsplan en nog uit te voeren voor het Exploitatieplangebied Zuidoost, en mogelijke sanering van gronden zijn de kosten geraamd (en deels gerealiseerd) op € 84.670,-.

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

De kosten voor hoofdinfra, bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op ramingen van de gemeente Amstelveen. Deze ramingen zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige verkaveling zoals weergegeven op de kaart 'Proefverkaveling'. De totale nominale kosten voor hoofdinfra, bouw- en woonrijp maken voor Exploitatieplangebied Zuidoost zijn geraamd op € 2.324.073,-.

In deze geraamde kosten zitten werkzaamheden, die een zogenaamd "binnenplans-bovenwijks" karakter hebben en worden toegerekend aan (meerdere) Exploitatieplangebieden.

De investeringen / kosten met een "binnenplans-bovenwijks" karakter zijn: de onderdoorgang Uithoornlijn.

De *verbreding viaduct Uithoornlijn* is voor 50% toegerekend aan Exploitatieplangebied Zuidoost voor een bedrag van € 152.130,-. Deze verbreding viaduct Uithoornlijn is toerekenbaar aan de Exploitatieplangebieden Zuidoost en Zuidwest, beiden delen voor de helft mee in de gemaakte kosten.

De overige kosten zijn geraamd voor werkzaamheden in het kader van het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatieplangebied Zuidwest en hebben geen bovenwijks karakter.

Plankosten (categorie 1)

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

De ingevulde plankostenscan is opgenomen in bijlage 8 bij dit Exploitatieplan. De plankosten van het totale Exploitatieplangebied zijn berekend en dit geeft een resultaat van € 6.224.579,-. Dit bedrag is een raming op prijspeil 2018 en is geïndexeerd naar prijspeil 2021 met de loonstijging ambtenaren in deze jaren. De totale plankosten voor Exploitatieplangebied zijn geraamd op € 6.785.176,-. Het aandeel van Exploitatieplangebied Zuidoost in deze totale plankosten is bepaald naar rato van 'uitgeefbare vierkante meters bedrijventerrein' in het totaal binnen plangebied BTAZ. Dit geeft een resultaat van € 992.610,- aan plankosten voor Exploitatieplangebied Zuidoost.

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

Bovenwijks (categorie 3)

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

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

De toerekening van de (gerealiseerde) kosten van deze werkzaamheden aan het Exploitatieplan BTAZ, en haar Exploitatieplangebieden, is gebaseerd op de 'Structuurvisie Amstelveen Zuid' zoals vastgesteld op 15 december 2010 door de gemeenteraad van Amstelveen. Deze structuurvisie geeft enerzijds de ruimtelijke en functionele samenhang van de verlegging van de N201 en de realisatie van de ongelijkvloerse kruising met de ontwikkelingsgebieden aan. Anderzijds geeft deze structuurvisie de proportionele toerekening aan deze profijtelijke ontwikkelingsgebieden weer. In deze structuurvisie is bepaald welk aandeel van de investering door de te ontwikkelen bestemmingsplannen (BTAZ, de Loeten, de Scheg) en welk aandeel door de overige gebiedsontwikkelingen in de gemeente Amstelveen moet worden bijgedragen[6].

Op basis van deze structuurvisie is de totale bijdrage vanuit het ontwikkelingsgebied geraamd op 28% van € 25.600.000,-, zijnde € 7.168.000,-. Op basis van de grootte van het Exploitatieplangebied Zuidoost in het totaal van de 4 Exploitatieplangebieden toegerekend aan Exploitatieplangebied Zuidoost is de bijdrage vanuit het Exploitatieplangebied Zuidoost in totaal € 949.175,-.

Persleiding Meerlandenweg
De *persleiding* die aan / bij de Meerlandenweg reeds is aangelegd, is destijds in 2009 aangelegd voor de volgende bestemmingsplangebieden: De Loeten en 'Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)'. De kosten voor deze persleiding betroffen € 1.000.000,-. Deze kosten zijn verdeeld naar rato van uitgeefbaar gebied tussen deze bestemmingsplangebieden: 60% van deze gerealiseerde investering is toegerekend aan de Exploitatieplangebieden binnen het Bestemmingsplan. De persleiding aan de Meerlandenweg is, op basis van de grootte van het Exploitatieplangebied Zuidoost, in het totaal van de grootte van de 4 Exploitatieplangebieden toegerekend aan Exploitatieplangebied Zuidoost. Dit betekent dat de toegerekende kosten voor het Exploitatieplangebied Zuidoost € 86.709,- bedragen.

Nota Bovenwijkse voorzieningen Amstelveen
De gemeente Amstelveen investeert de komende tien jaar € 48,7 miljoen om een aantrekkelijke woon-werkstad te blijven. Deze bovenwijkse voorzieningen worden gerealiseerd in Stadsdeel Zuid en op Stadsniveau. De bijdrage voor kantoren en bedrijven per m^2 (uitgeefbaar) is € 0,25 voor Stadsdeel Zuid en € 1,00 voor Stadsniveau. Dit betekent dat aan Exploitatieplangebied Zuidoost een bijdrage van € 15.146,- voor Stadsdeel Zuid en een bijdrage van € 60.582,- voor Stadsniveau is toegerekend op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Bovenwijkse voorzieningen Amstelveen.

Planschade (categorie 1)
In de Exploitatieopzet is vooralsnog geen rekening gehouden met vergoedingen voor tegemoetkomingen in planschade. De gemeente Amstelveen zal nog een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren.

Boekwaarde rente (categorie 1)
De totale boekwaarde rente bedraagt € 350,-.

5.5.4 Exploitatieplangebied Zuidwest
De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van het Exploitatieplangebied Zuidwest, zoals planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)", zijn per onderdeel opgenomen in tabel 14. Dit zijn de kosten op prijspeil 1 januari 2021 en exclusief btw.

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

Tabel 14. Specificering kosten Exploitatieplangebied Zuidwest

Omschrijving	Bedragen in € (nominaal))
Inbrengwaarde gronden	€ 4.543.440,-
Sloop	€,-
Milieu/saneren	€ 76.264,-
Hoofdinfra, bouw- en woonrijp maken	€ 2.235.799,-
Plankosten	€ 811.085,-
Bovenwijks	€ 1.073.025,-
Tijdelijk beheer	€ ,-
Planschade	P.M.
Boekwaarde rente	€ 315,-
Totaal	**€ 8.680.204,-**

Inbrengwaarden gronden (categorie 1)

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

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

De inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatieplangebied Zuidwest is gebaseerd op een taxatie van het bureau Kendes B.V. Het rapport Taxatierapport inbrengwaarde Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ), d.d. 20 mei 2021, is opgenomen in bijlage 7 van dit Exploitatieplan. In tabel 15 is de inbrengwaarde per grondeigenaar in Exploitatieplangebied Zuidwest weergegeven.

Tabel 15. Inbrengwaarde per grondeigenaar Exploitatieplangebied Zuidwest

Eigenaar	Inbrengwaarde
Eigenaar 2	€ 1.375,-
Eigenaar 11	€ 4.539.975,-
Eigenaar 14	€ 2.090,-
Totaal	**€ 4.543.440,-**

Sloopwerken (categorie 1)

In het Exploitatieplangebied Zuidwest zijn geen objecten aanwezig die gesloopt dienen te worden.

Milieu en sanering (categorie 1)

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

Voor deze onderzoeken, uitgevoerd in het kader van het Bestemmingsplan en nog uit te voeren voor het Exploitatieplangebied Zuidwest, en mogelijke sanering van gronden zijn de kosten geraamd (en deels gerealiseerd) op € 76.264,-.

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

De kosten voor hoofdinfra, bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op ramingen van de gemeente Amstelveen. Deze ramingen zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige verkaveling zoals weergegeven op de kaart 'Proefverkaveling'. De totale nominale kosten voor hoofdinfra, bouw- en woonrijp maken voor Exploitatieplangebied Zuidwest zijn geraamd op € 2.235.799,-.

In deze geraamde kosten zitten werkzaamheden, die een zogenaamd "binnenplans-bovenwijks" karakter hebben en worden toegerekend aan (meerdere) Exploitatieplangebieden.

De investeringen / kosten met een "binnenplans-bovenwijks" karakter zijn: de onderdoorgang Uithoornlijn.

De *verbreding viaduct Uithoornlijn* is voor 50% toegerekend aan Exploitatieplangebied Zuidoost voor een bedrag van € 152.130,-. Deze verbreding viaduct Uithoornlijn is toerekenbaar aan de Exploitatieplangebieden Zuidoost en Zuidwest, beiden delen voor de helft mee in de gemaakte kosten.

De overige kosten zijn geraamd voor werkzaamheden in het kader van het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatieplangebied Zuidwest en hebben geen bovenwijks karakter.

Plankosten (categorie 1)

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

De ingevulde plankostenscan is opgenomen in bijlage 8 bij dit Exploitatieplan. De plankosten van het totale Exploitatieplangebied zijn berekend en dit geeft een resultaat van € 6.224.579,-. Dit bedrag is een raming op prijspeil 2018 en is geïndexeerd naar prijspeil 2021 met de loonstijging ambtenaren in deze jaren. De totale plankosten voor Exploitatieplangebied zijn geraamd op € 6.785.176,-. Het aandeel van Exploitatieplangebied Zuidwest in deze totale plankosten is bepaald naar rato van 'uitgeefbare vierkante meters bedrijventerrein' in het totaal binnen plangebied BTAZ. Dit geeft een resultaat van € 811.085,- aan plankosten voor Exploitatieplangebied Zuidwest.

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

Bovenwijks (categorie 3)

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

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

De toerekening van de (gerealiseerde) kosten van deze werkzaamheden aan het Exploitatieplan BTAZ, en haar Exploitatieplangebieden, is gebaseerd op de 'Structuurvisie Amstelveen Zuid' zoals vastgesteld op 15 december 2010 door de gemeenteraad van Amstelveen. Deze structuurvisie geeft enerzijds de ruimtelijke en functionele samenhang van de verlegging van de N201 en de realisatie van de ongelijkvloerse kruising met de ontwikkelingsgebieden aan. Anderzijds geeft deze structuurvisie de proportionele toerekening aan deze profijtelijke ontwikkelingsgebieden weer. In deze structuurvisie is bepaald welk aandeel van de investeringen door de te ontwikkelen bestemmingsplannen (BTAZ, de Loeten, de Scheg) en welk aandeel door de overige gebiedsontwikkelingen in de gemeente Amstelveen moet worden bijgedragen[7].

Op basis van deze structuurvisie is de totale bijdrage vanuit het ontwikkelingsgebied geraamd op 28% van € 25.600.000,-, zijnde € 7.168.000,-. Op basis van de grootte van het Exploitatieplangebied Zuidwest in het totaal van de 4 Exploitatieplangebieden toegerekend aan Exploitatieplangebied Zuidwest is de bijdrage vanuit het Exploitatieplangebied Zuidwest in totaal € 933.045,-.

Persleiding Meerlandenweg
De *persleiding* die aan / bij de Meerlandenweg reeds is aangelegd, is destijds in 2009 aangelegd voor de volgende bestemmingsplangebieden: De Loeten en 'Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)'. De kosten voor deze persleiding betroffen € 1.000.000,-. Deze kosten zijn verdeeld naar rato van uitgeefbaar gebied tussen deze bestemmingsplangebieden: 60% van deze gerealiseerde investering is toegerekend aan de Exploitatieplangebieden binnen het Bestemmingsplan. De persleiding aan de Meerlandenweg is, op basis van de grootte van het Exploitatieplangebied Zuidwest in het totaal van de grootte van de 4 Exploitatieplangebieden toegerekend aan Exploitatieplangebied Zuidwest. Dit betekent dat de toegerekende kosten voor het Exploitatieplangebied Zuidwest € 78.101,- bedragen.

Nota Bovenwijkse voorzieningen Amstelveen
De gemeente Amstelveen investeert de komende tien jaar € 48,7 miljoen om een aantrekkelijke woon-werkstad te blijven. Deze bovenwijkse voorzieningen worden gerealiseerd in Stadsdeel Zuid en op Stadsniveau. De bijdrage voor kantoren en bedrijven per m^2 (uitgeefbaar) is € 0,25 voor Stadsdeel Zuid en € 1,00 voor Stadsniveau. Dit betekent dat aan Exploitatieplangebied Zuidwest een bijdrage van € 12.376,- voor Stadsdeel Zuid en een bijdrage van € 49.503,- voor Stadsniveau is toegerekend op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Bovenwijkse voorzieningen Amstelveen.

Planschade (categorie 1)
In de Exploitatieopzet is vooralsnog geen rekening gehouden met vergoedingen voor tegemoetkomingen in planschade. De gemeente Amstelveen zal nog een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren.

Boekwaarde rente (categorie 1)
De totale boekwaarde rente bedraagt € 315,-.

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

5.6 Opbrengsten

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

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

De opbrengsten in het Exploitatieplan bestaan uit de opbrengsten uit voorziene uitgifte van bouwrijpe grond en een subsidie vanuit de Vervoerregio Amsterdam (VRA) voor het verleggen van een loze leiding. De gehanteerde grondprijzen zijn, conform het rapport 'Uitgifteprijzen Bedrijventerrein Amstelveen Zuid' opgesteld door Gloudemans uit naam van de gemeente Amstelveen. Dit rapport is opgenomen in bijlage 9.

Verder bieden de gronden op BTAZ ruimte om bedrijven met hindergevende activiteiten op te vangen vanuit transformatiegebied Legmeer. Dit betekent dat BTAZ de aangewezen locatie is om te voorzien in de minimaal benodigde schuifruimte die nodig is voor transformatie van het gebied Legmeer tot een woon-werkgebied. BTAZ zal ook voorzien in de lokale en regionale kwalitatieve behoefte aan areaal bedrijventerrein, maar de gemeente Amstelveen zal waar mogelijk vooral bedrijfsverhuizingen vanaf Legmeer naar BTAZ stimuleren.

Tabellen 16 t/m 19 geven de geraamde opbrengsten (excl. btw) van de Exploitatieplangebieden weer.

*Tabel 16. Geraamde opbrengsten Exploitatieplangebied **Noordwest***

Opbrengst	Aantal	Prijs	Totaal
Bedrijven	96.650 m^2	€ 230,- per m^2	€ 22.229.500,-
Subsidies en overige bijdragen	1	€ 60.000,-	€ 60.000,-
TOTAAL			**€ 22.289.500,-**

*Tabel 17. Geraamde opbrengsten Exploitatieplangebied **Noordoost***

Opbrengst	Aantal	Prijs	Totaal
Bedrijven	207.385 m^2	€ 230,- per m^2	€ 47.698.550,-
Subsidies en overige bijdragen	1	€ 60.000,-	€ 60.000,-
TOTAAL			**€ 47.758.550,-**

*Tabel 18. Geraamde opbrengsten Exploitatieplangebied **Zuidoost***

Opbrengst	Aantal	Prijs	Totaal
Bedrijven	60.582 m^2	€ 230,- per m^2	€ 13.933.860,-
Subsidies en overige bijdragen			€ ,-
TOTAAL			**€ 13.681.550,-**

*Tabel 19. Geraamde opbrengsten Exploitatieplangebied **Zuidwest***

Opbrengst	Aantal	Prijs	Totaal
Bedrijven	49.503 m^2	€ 230,- per m^2	€ 11.385.690,-
Subsidies en overige bijdragen			€ ,-
TOTAAL			**€ 11.385.690,-**

5.7 Gerealiseerde kosten en opbrengsten

De in §5.5 en §5.6 opgenomen begroting van kosten en opbrengsten is grotendeels gebaseerd op ramingen.

In de huidige situatie zijn werkzaamheden uitgevoerd, denk aan kosten voor (milieu)onderzoeken en plankosten. Op dit moment zijn nog geen opbrengsten uit gronduitgifte of anderszins in het kader van dit Exploitatieplan gerealiseerd. Een overzicht van de gerealiseerde kosten en opbrengsten, per 1-1-2021, zijn op grond van artikel 6.2.8 Bro in onderstaande tabellen 20 tot en met 23 weergegeven.

Tabel 20. Gerealiseerde Kosten en Opbrengsten ***Noordwest***

Kosten Omschrijving	**Begroot**	**Gerealiseerd per 1-1-2021**	**%**
Inbrengwaarde gronden	€ 12.321.285,-	€ ,-	
Sloop	€ 462.475,-	€ ,-	
Milieu/saneren	€ 112.566,-	€ 7.217,-	6,41%
Hoofdinfra, bouw-/ woonrijp maken	€ 3.168.734,-	€ ,-	
Plankosten	€ 1.583.568,-	€ 61.731,-	3,89%
Bovenwijks	€ 1.613.267,-	€ ,-	
Tijdelijk beheer	€ ,-	€ ,-	
Planschade	P.M.	€ ,-	
Boekwaarde rente	€ 465,-	€ 465,-	
Totaal	**€ 19.262.360,-**	**€ 69.413,-**	**0,37%**
Opbrengsten Omschrijving	**Begroot**	**Gerealiseerd per 1-1-2021**	**%**
Bedrijven	€ 22.229.500,-	€ ,-	
Subsidies en overige bijdragen	€ 60.000,-	€ ,-	
Exploitatiebijdragen	€ ,-	€ ,-	
Totaal	**€ 22.289.500,-**	**€ ,-**	**0,00%**

Tabel 21. Gerealiseerde Kosten en Opbrengsten ***Noordoost***

Kosten Omschrijving	**Begroot**	**Gerealiseerd per 1-1-2021**	**%**
Inbrengwaarde gronden	€ 23.222.985,-	€ ,-	
Sloop	€,-	€ ,-	
Milieu/saneren	€ 312.388,-	€ 20.028,-	6,41%
Hoofdinfra, bouw-/ woonrijp maken	€ 8.768.222,-	€ ,-	
Plankosten	€ 3.397.913,-	€ 171.314,-	5,04%
Bovenwijks	€ 7.261.037,-	€ ,-	
Tijdelijk beheer	€ ,-	€ ,-	
Planschade	P.M.	€ ,-	
Boekwaarde rente	€ 1.291,-	€ 1.291,-	
Totaal	**€ 42.963.837,-**	**€ 192.633,-**	**0,45%**
Opbrengsten Omschrijving	**Begroot**	**Gerealiseerd per 1-1-2021**	**%**
Bedrijven	€ 47.698.550,-	€ ,-	
Subsidies en overige bijdragen	€ 60.000,-	€ ,-	
Exploitatiebijdragen	€ ,-	€ ,-	
Totaal	**€ 47.758.550,-**	**€ ,-**	**0,00%**

*Tabel 22. Gerealiseerde Kosten en Opbrengsten **Zuidoost***

Kosten Omschrijving	**Begroot**	**Gerealiseerd per 1-1-2021**	**%**
Inbrengwaarde gronden	€ 4.985.255,-	€ ,-	
Sloop	€,-	€ ,-	
Milieu/saneren	€ 84.670,-	€ 5.428,-	6,41%
Hoofdinfra, bouw-/ woonrijp maken	€ 2.316.768,-	€ ,-	
Plankosten	€ 992.610,-	€ 46.433,-	4,68%
Bovenwijks	€ 1.035.884,-	€ ,-	
Tijdelijk beheer	€ ,-	€ ,-	
Planschade	P.M.	€ ,-	
Boekwaarde rente	€ 350,-	€ 350,-	
Totaal	**€ 9.415.536,-**	**€ 52.211,-**	**0,55%**
Opbrengsten Omschrijving	**Begroot**	**Gerealiseerd per 1-1-2021**	**%**
Bedrijven	€ 13.681.550,-	€ ,-	
Subsidies en overige bijdragen	€ ,-	€ ,-	
Exploitatiebijdragen	€ ,-	€ ,-	
Totaal	**€ 13.681.550,-**	**€ ,-**	**0,00%**

*Tabel 23. Gerealiseerde Kosten en Opbrengsten **Zuidwest***

Kosten Omschrijving	**Begroot**	**Gerealiseerd per 1-1-2021**	**%**
Inbrengwaarde gronden	€ 4.543.440,-	€ ,-	
Sloop	€,-	€ ,-	
Milieu/saneren	€ 76.264,-	€ 4.889,-	6,41%
Hoofdinfra, bouw-/ woonrijp maken	€ 2.235.799,-	€ ,-	
Plankosten	€ 811.085,-	€ 41.823,-	5,15%
Bovenwijks	€ 1.073.025,-	€ ,-	
Tijdelijk beheer	€ ,-	€ ,-	
Planschade	P.M.	€ ,-	
Boekwaarde rente	€ 315,-	€ 315,-	
Totaal	**€ 8.739.929,-**	**€ 47.028,-**	**0,54%**
Opbrengsten Omschrijving	**Begroot**	**Gerealiseerd per 1-1-2021**	**%**
Bedrijven	€ 11.385.690,-	€ ,-	
Subsidies en overige bijdragen	€ ,-	€ ,-	
Exploitatiebijdragen	€ ,-	€ ,-	
Totaal	**€ 11.385.690,-**	**€ ,-**	**0,00%**

5.8 Exploitatieopzet

5.8.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de Exploitatiebijdrage worden de kosten omgeslagen over het programma. Conform de in de Wro voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de grondprijzen. In dit Exploitatieplan is er sprake van Uitgeefbaar terrein in slechts één categorie: bedrijventerrein. Dit betekent dat er sprake is van één categorie met één weging.

Het gewicht van de uitgifteprijs van de uitgiftecategorie 'Bedrijventerrein' is dus op '1' gezet. Het bepaalde gewicht vermenigvuldigd met het aantal vierkante meter uitgeefbaar terrein resulteert in de gewogen basiseenheid.

In onderhavig geval is het totaal aantal gewogen basiseenheden = 414.120 m^2 * 1 = 414.120.

Achtereenvolgens worden de verschillende basiseenheden per Exploitatieplangebied weergegeven. Dit is te zien in tabel 24 tot 27.

*Tabel 24. Gewogen basiseenheden Exploitatieplangebied **Noordwest***

Exploitatieplangebied	Basiseenheden	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden
Noordwest	96.650	1	96.650

*Tabel 25. Gewogen basiseenheden Exploitatieplangebied **Noordoost***

Exploitatieplangebied	Basiseenheden	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden
Noordoost	207.385	1	207.385

*Tabel 26. Gewogen basiseenheden Exploitatieplangebied **Zuidoost***

Exploitatieplangebied	Basiseenheden	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden
Zuidoost	60.582	1	60.582

*Tabel 27. Gewogen basiseenheden Exploitatieplangebied **Zuidwest***

Exploitatieplangebied	Basiseenheden	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden
Zuidwest	49.503	1	49.503

5.8.2 Exploitatiebijdrage

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

In alle 4 Exploitatieplangebieden overstijgen de geraamde opbrengsten de geraamde kosten, op contante waarde. Derhalve is er geen sprake van macro-aftopping en zijn alle kosten te verhalen.
De te verhalen kosten worden gedeeld door het totaal van het aantal contant gewogen basiseenheden (artikel 6.18 lid 5 Wro), om de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid te bepalen. Het resultaat is te zien in de tabellen 28 tot en met 31.

Tabel 28. Bijdrage per gewogen eenheid ***Noordwest***

CW kosten	**€ 19.852.446,49**				
CW opbrengsten	**€ 21.540.767,60**				
Uitgiftecategorie	**Basiseenheid**	**CW van uitgifteprijs per basiseenheid**	**Gewichtsfactor**	**Totaal basiseenheden**	**Gewogen eenheden**
Uitgifte bedrijventerrein	m2	€ 226,90	1,00	96.650	96.650,00
Totaal				**96.650**	**96.650,00**
Te verhalen bedrag (CW)	**€ 19.852.446,49**				
Bijdrage per gewogen eenheid	**€ 205,41**				

Tabel 29. Gewogen basiseenheden ***Noordoost***

CW kosten	**€ 42.401.709,38**				
CW opbrengsten	**€ 45.308.303,00**				
Uitgiftecategorie	**Basiseenheid**	**CW van uitgifteprijs per basiseenheid**	**Gewichtsfactor**	**Totaal basiseenheden**	**Gewogen eenheden**
Uitgifte bedrijventerrein	m2	€ 219,98	1,00	207.385	207.385,00
Totaal				**207.385**	**207.385,00**
Te verhalen bedrag (CW)	**€ 42.401.709,38**				
Bijdrage per gewogen eenheid	**€ 204,46**				

Tabel 30. Gewogen basiseenheden ***Zuidoost***

CW kosten	**€ 9.315.785,78**				
CW opbrengsten	**€ 12.768.394,98**				
Uitgiftecategorie	**Basiseenheid**	**CW van uitgifteprijs per basiseenheid**	**Gewichtsfactor**	**Totaal basiseenheden**	**Gewogen eenheden**
Uitgifte bedrijventerrein	m2	€ 209,16	1,00	60.582	60.582,00
Totaal				**60.582**	**60.582,00**
Te verhalen bedrag (CW)	**€ 9.315.785,78**				
Bijdrage per gewogen eenheid	**€ 153,77**				

Tabel 31. Gewogen basiseenheden ***Zuidwest***

CW kosten	**€ 8.579.592,25**				
CW opbrengsten	**€ 10.205.985,59**				
Uitgiftecategorie	**Basiseenheid**	**CW van uitgifteprijs per basiseenheid**	**Gewichtsfactor**	**Totaal basiseenheden**	**Gewogen eenheden**
Uitgifte bedrijventerrein	m2	€ 206,17	1,00	49.503	49.503,00
Totaal				**49.503**	**49.503,00**
Te verhalen bedrag (CW)	**€ 8.579.592,25**				
Bijdrage per gewogen eenheid	**€ 173,31**				

Immers kunnen wijzigingen, die in het Exploitatieplan worden doorgevoerd, leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid. Deze wijziging in de hoogte van de exploitatiebijdrage per gewogen eenheid zal niet van toepassing zijn op houders van reeds verleende Omgevingsvergunningen en betaalde Exploitatiebijdragen.

5.8.3 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning

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

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

In bijlage 10 (a t/m d) zijn de bruto Exploitatiebijdragen per Exploitatieplangebied per grondeigenaar weergegeven, zoals deze voortkomen uit de Exploitatieopzet en de bepalingen vanuit artikel 6.18 en 6.19 Wro.

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

6 Herziening en afrekening

6.1 Jaarlijkse herziening

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Eindafrekening

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

Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, die voorzien zijn in het Exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het Exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro).

Daarbij worden de betaalde Exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Artikel 6.20 lid 3 Wro bepaalt dat, indien een herberekende Exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde Exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de Omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

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

7 Rechtsbescherming Exploitatieplan

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

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

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

C REGELS

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

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

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

Bestemmingsplan: het bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)” , vervat in de toelichting, verbeelding en regels.

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

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

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

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

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

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

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

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

Exploitatieplan: het exploitatieplan “Aangepast exploitatieplan ‘Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)’” als bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.13 Wro.

Exploitatieplangebied: als zodanig aangewezen gebied van dit Exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vervat in de kaart die is opgenomen als bijlage 4 van dit Exploitatieplan.

Exploitatieplangrens: de afbakening van het Exploitatieplangebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande en vigerende bestemmingen, vervat in de kaart die is opgenomen als bijlage 4 van dit Exploitatieplan

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

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

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

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

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

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

Transformatiegebied Legmeer: het gebied zoals opgenomen in de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet artikel 3.1 lid 1 sub bb en bijlage 65 van die Regeling.

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

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

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

Werk: een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

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

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

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

- Het aanleggen van groenvoorzieningen;
- Het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen.

Artikel 2. Eisen aan werken en werkzaamheden

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

- Proefverkaveling (bijlage 3)
- Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) – gemeente Amstelveen (bijlage 11)
- Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (bijlage 12)

Hierbij maken de proefverkaveling, de LIOR en het beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid onderdeel uit van het Exploitatieplan voor zover deze zien op het Bouwrijp maken van het Uitgeefbaar terrein en Openbaar gebied alsook op de inrichting van het Openbaar gebied in het Exploitatieplangebied.

Artikel 3. Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden

3.1 Goedkeuring Plan van aanpak en Voltooiingsverslag

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

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

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

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

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

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

3.2 Goedkeuring Bestekken

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

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

3 De gemeente Amstelveen onthoudt haar goedkeuring indien het Inrichtingsplan en de Bestekken niet voldoen aan het voorgenomen grondgebruik zoals aangegeven op verbeelding bij het Bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)” en het bepaalde in het Exploitatieplan.

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

Artikel 4. Regels met betrekking tot aanbesteding werken en werkzaamheden

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

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

b. Wat betreft opdrachten met een opdrachtsom onder het betreffende drempelbedrag uit de voornoemde richtlijnen (onder a.), dient voorts het gemeentelijk aanbestedingsbeleid te worden gevolgd: “De Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeenten Amstelveen en Aalsmeer”, d.d. 7 november 2017, opgenomen in bijlage 13.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 6. Regels met betrekking tot fasering

1 In bijlage 6 van dit Exploitatieplan is de kaart ‘Fasering’ opgenomen. Op deze kaart is aangegeven welke fasen worden onderscheiden in het bestemmingsplangebied BTAZ. Op deze kaart wordt een drietal fasen voorzien.

De verlening van een Omgevingsvergunning of Omgevingsvergunningen in de op bijlage 6 weergegeven fasen wordt of worden als onderstaand voorzien:

- Fase 1: Exploitatieplangebied Noordwest, 1 januari 2021 tot en met 31 december 2027;
- Fase 2: Exploitatieplangebied Noordoost, 1 januari 2024 tot en met 31 december 2031;
- Fase 3: Exploitatieplangebied Zuidoost en Exploitatieplangebied Zuidwest, 1 januari 2031 tot en met 31 december 2036;

2 Voor het verlenen van een Omgevingsvergunning in deze fasen zijn tevens koppelingseisen opgenomen, zoals beschreven in Artikel 7 als opgenomen in de regels van dit Exploitatieplan.

3 Indien een Omgevingsvergunning voorafgaand aan een fase wordt ingediend, mag deze niet worden verleend en zal deze Omgevingsvergunning pas kunnen worden verleend bij aanvang van het tijdvak.

Artikel 7. Regels met betrekking tot koppelingen

1 Bouwrijp maken en Omgevingsvergunning

Een Omgevingsvergunning mag niet worden verleend voordat:

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

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

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

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

2 (Verkeers)ontsluitingen en Omgevingsvergunningen

a. Een Omgevingsvergunning in Fase 2 kan worden verleend op het moment dat het Bouwrijp maken van de aansluiting van de verkeersontsluiting van Fase 2 op de Zijdelweg is voltooid.

b. Een Omgevingsvergunning in Fase 2 kan worden verleend op het moment dat door de aanvrager is aangetoond dat er geen belemmeringen optreden, als gevolg van zijn Omgevingsvergunning, op de verkeersafwikkeling op de wegvakken en kruispunten op het aansluitende omliggende wegennet (waaronder in het bijzonder de verkeerscapaciteit op de Zijdelweg), oftewel er mag geen ontoereikende verkeersontsluiting ontstaan.

c. Een Omgevingsvergunning in Exploitatieplangebied Zuidwest kan worden verleend op het moment dat de onderdoorgang van de Uithoornlijn vanuit Exploitatieplangebied Zuidoost is voltooid.

d. Een Omgevingsvergunning in Exploitatieplangebied Zuidwest kan worden verleend op het moment dat het Bouwrijp maken van de verkeersontsluiting van Exploitatieplangebied Zuidwest door Exploitatieplangebied Zuidoost is voltooid.

3 Koppeling Exploitatieplangebied Zuidoost en Exploitatieplangebied Zuidwest

a. Een Omgevingsvergunning in Exploitatieplangebied Zuidwest kan worden verleend op het moment dat voor 70% van het Uitgeefbaar terrein in Exploitatieplangebied Zuidoost een Omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 8. Verbodsbepalingen

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

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

3 Het is verboden Werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de eisen genoemd Artikel 6 van deze regels.

4 Het is verboden een Omgevingsvergunning te verlenen in strijd met de regels genoemd in Artikel 6 en Artikel 7 van deze regels.

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

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

7 De gemeente Amstelveen kan ontheffing verlenen van de overige regels en verbodsbepalingen in dit Exploitatieplan, indien de aanvraag voor de Omgevingsvergunning past binnen de doelstelling van Transformatiegebied Legmeer om bedrijven schuifruimte te bieden binnen ‘Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)’.

8 De gemeente Amstelveen kan geen ontheffing van de regels en verbodsbepalingen in dit Exploitatieplan verlenen indien en voor zover de ontheffing leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar.

Artikel 9. Strafbepaling

Het handelen in strijd met de verbodsbepalingen van Artikel 8 is een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

Artikel 10. Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als ***'Regels Aangepast exploitatieplan 'Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)'***

Dit Exploitatieplan wordt geciteerd als: "Aangepast exploitatieplan 'Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)'".

Bijlagen

1. Nota van Beantwoording ontwerpexploitatieplan BTAZ
2. Kaart Verbeelding bestemmingsplan
3. Kaart Proefverkaveling
4. Kaart Exploitatieplangrens
5. Kaart Eigendommen
6. Kaart Fasering
7. Taxaties:
   a. Taxatie Inbrengwaarde Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)
   b. Taxatierapport (addendum): addendum op het rapport Marktwaarde exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) van september 2021
8. Ministeriele regeling plankosten Exploitatieplan
9. Taxatierapport Uitgifteprijzen Amstelveen Zuid
10. Exploitatieopzet
    A. Exploitatieplangebied Noordwest
    B. Exploitatieplangebied Noordoost
    C. Exploitatieplangebied Zuidoost
    D. Exploitatieplangebied Zuidwest
11. Leidraad inrichting openbare ruimte
12. Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid
13. Inkoop- en aanbestedingsbeleid Amstelveen en Aalsmeer 2017

BIJLAGE 1

Gemeente Amstelveen

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en beantwoording op het

Ontwerp Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid

Amstelveen, november 2021

Wijze van beantwoording

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de zienswijzen op het ontwerpexploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid.
Op 18 juni 2021 is het ontwerpexploitatieplan voor een periode van 6 weken ter visie gelegd.

De ingediende zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

De ontvangen zienswijzen worden per reclamant puntsgewijs behandeld. De indiener van de zienswijze wordt geanonimiseerd en genummerd. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de brief en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de zienswijze gegrond is en leidt tot aanpassing van het exploitatieplan met indien van toepassing een korte toelichting daarop.

Alle indieners van zienswijzen ontvangen het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlage.

Chronologische zienswijzen (op volgorde van binnenkomst)

1. Reclamant
2. Reclamant
3. Reclamant
4. Reclamant
5. Reclamant

Samenvatting ingediende zienswijze	Beantwoording zienswijze per punt	Als er een plan-aanpassing volgt, staat hier beschreven op welke wijze.
1.		
1. De gemiddelde marktprijs van € 230,00 per m^2 is absoluut te laag voor gronden waarop grote volumes tot 18 meter hoog mogen worden gebouwd. Logistieke gronden rondom Schiphol/Haarlemmermeer worden voor veel hogere prijzen (> € 400,00 per m^2) verkocht.	Deze zienswijze is voorgelegd aan Register-Taxateur(s) en steller van het 'Taxatierapport Uitgifteprijzen bedrijventerrein Amstelveen Zuid'. Daarbij heeft de Register-Taxateur de volgende beantwoording opgesteld t.b.v. de ingediende zienswijze: *"In het opgestelde taxatierapport is een inschatting gemaakt van de marktconforme uitgifteprijs van de gronden op bedrijventerrein Amstelveen Zuid. De taxatie is verricht per peildatum 7 april 2021. Op basis van het uitgevoerde referentieonderzoek blijkt dat de afgelopen tijd kavels zijn verkocht voor prijzen in de orde van grootte van € 220,00 tot € 270,00 per m² kavel. Ondergetekenden hebben geen referentietransacties gevonden van vergelijkbare kaveluitgiftes waar meer dan € 400,00 per m² kavel is betaald. De hoogste prijzen uit de gevonden referenties worden betaald voor het bedrijventerrein nabij Schiphol. De locatie van dit bedrijventerrein wordt als beter beoordeeld in vergelijking met de locatie van het te realiseren bedrijventerrein Amstelveen Zuid. Op basis van de ligging en de kenmerken van het plangebied wordt bedrijventerrein De Loeten als het meest vergelijkbaar beoordeeld. Op basis van de gevonden referenties en de toetsing hiervan aan de gehanteerde uitgifteprijzen in de omgeving van Amstelveen, komen taxateurs tot de prijsstelling van € 225,00 per m² voor niet-zichtlocaties en € 250,00 voor zichtlocaties."*	
2. De marktwaarde bedrijfsgronden zijn bepaald door een rentmeester. Wij zijn van mening dat dit door een taxateurs onroerend goed gedaan moet worden.	Deze zienswijze is voorgelegd aan Register-Taxateur(s) en steller van het 'Taxatierapport Uitgifteprijzen bedrijventerrein Amstelveen Zuid'. Daarbij heeft de Register-Taxateur de volgende beantwoording opgesteld t.b.v. de ingediende zienswijze:	

	"Bij de Professionele Taxatiedienst ten aanzien van Bedrijfsmatig Vastgoed zorgt de Register-Taxateur ervoor dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend Register-Taxateur, tenzij de taxatie is verricht door ten minste twee Register-Taxateurs en alle Register-Taxateurs het taxatierapport ondertekenen. *Het 'Taxatierapport Uitgifteprijzen bedrijventerrein Amstelveen Zuid' is opgesteld door twee taxateurs, waarvan één Register-Taxateur, geregistreerd binnen de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed. Vandaar dat in lijn met de hiervoor omschreven regels, uit de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT, een plausibiliteitstoets heeft plaatsgevonden door een controlerend Register-Taxateur, welke ook is ingeschreven binnen de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.* *Het 'Taxatierapport Uitgifteprijzen bedrijventerrein Amstelveen Zuid' voldoet hiermee aan de eisen omschreven in de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT en is door de taxateur(s) met de voor de waardering benodigde registratie uitgevoerd."*	
3. De bijdrage van € 100,00 per m^2 is exorbitant hoog en de onderbouwing op hoofdkengetallen is moeilijk te herleiden. Hier zou een betere onderbouwing van moeten komen.	De exploitatiebijdrage is gebaseerd op de enerzijds marktconforme en actuele ramingen van kosten en opbrengsten voor het exploitatieplangebied BTAZ en anderzijds de wettelijke bepalingen voortkomend uit artikel 6.13 tot en met 6.19 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.2.3 tot en met 6.2.7 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De exploitatiebijdrage is een resultante van deze marktconformiteit / actualiteit van ramingen en deze wettelijke uitgangspunten. Bijlagen 9A tot en met 9D geeft een overzicht van de geraamde kosten en opbrengsten weer per exploitatieplangebied. In deze bijlagen is gedetailleerd weergegeven hoe de ramingen tot stand zijn gekomen en op welke wijze de exploitatiebijdrage (per eigenaar) is berekend.	

4. De exploitatiebijdrage zou naar rato (afhankelijk van het programma) verdeeld moeten worden. Bijdrage gemeente dient middels kavelpaspoorten dan naar rato (middels kosteneenheden) worden verdeeld. Hierbij de hoogste kosteneenheden voor de BVO's van kantoorruimte, daarna de BVO's van bedrijfsruimten van 18-18 hoog en daarna de BVO's van bedrijfsruimten van 6-11 meter hoog, etc.	Artikel 6.18 (Wro) schrijft hierover het volgende: *Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid (Wro), worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld. Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.* *Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte, of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.* *Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld.* Het exploitatieplangebied BTAZ heeft één uitgiftecategorie (gronduitgifte bedrijven). Binnen deze uitgiftecategorie is geen onderscheid gemaakt in diversen typen kavels of een onderscheid, omdat dit onderscheid niet naar voren komt in een andere (hogere / lagere) gronduitgifteprijs voor de bestemming bedrijven. De gemeente Amstelveen heeft gekozen om voor deze categorie de basiseenheid 'vierkante meters grondoppervlak / uitgeefbaar oppervlak' vast te stellen. Dit is in lijn met artikel 6.18 Wro. Doordat één uitgiftecategorie in het exploitatieplangebied onderscheiden wordt, is voor deze uitgiftecategorie dan vanzelfsprekend een gewichtsfactor van 1 vastgesteld. Dit is eveneens in lijn met artikel 6.18 Wro. Vervolgens zijn de basiseenheden vermenigvuldigt met de vastgestelde gewichtsfactor en zijn de gewogen eenheden ontstaan en vastgesteld.	

	Op basis van deze zienswijze ziet de gemeente Amstelveen geen aanleiding om af te wijken van de gekozen uitgangspunten voor uitgiftecategorie en weging en houdt vast aan de door haar gehanteerde methode voor weging en toerekening van de kosten resulterend in een verschuldigde exploitatiebijdrage.	
5. De vraag is of ontwikkelaars van recent gerealiseerde bouwplannen ook de bijdrage van € 100,00 per m^2 hebben afgedragen. Is deze bijdrage meegenomen in de totale exploitatie?	Een exploitatieplan en de daarin berekende exploitatiebijdragen voor derden mogen geen last of lust ondervinden van een mogelijk door de gemeente gesloten anterieure overeenkomst. Een exploitatieplan moet opgesteld worden conform de bepalingen vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Anterieur overeengekomen exploitatiebijdragen van derden of ontwikkelende partijen komen niet voor in een exploitatieplan conform de Wro, omdat een exploitatieplan juist gericht is op het gemeentelijk kostenverhaal indien dit kostenverhaal niet anterieur is verzekerd of is overeengekomen. Het exploitatieplan hanteert de fictie dat de gemeente als enige partij de grondexploitatie voert van de ontwikkeling van het exploitatieplangebied. Dit betekent (in te hanteren fictie voor de exploitatieopzet van het exploitatieplan) dat de gemeente alle gronden verwerft, bouw- en woonrijp maakt en verkoopt in het exploitatieplangebied. Bij eventuele voor- of nadelen, die zouden ontstaan uit de door de gemeente gesloten anterieure overeenkomsten, mag geen compensatie opgenomen worden in het exploitatieplan, zie ook de uitspraak van de Raad van State in het kader van de 5e herziening van het exploitatieplan Buiksloterham (13 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:827). In de anterieure overeenkomst(en) verzekert de gemeente haar kostenverhaal passend bij die situatie, voorgenomen bouwplan en werkzaamheden / kosten die de gemeente conform die overeenkomst(en) uitvoert.	

	De (anterieur) overeengekomen bijdragen zijn opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie BTAZ ter dekking van de gemeentelijke kosten voortkomend uit deze anterieure overeenkomsten.	
6. De vraag is of de gehanteerde rente van 1,73% niet te hoog is wanneer de gemeente dit leent?	In de begroting van de gemeente Amstelveen wordt voor gemeentelijke grondexploitaties gerekend met een rentepercentage van 1,73%. Dit percentage is berekend op basis van de voorschriften uit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De commissie BBV schrijft voor op welke wijze gemeenten de rentepercentages moeten berekenen die zij mogen toerekenen aan gemeentelijke grondexploitaties. De gemeente Amstelveen wijkt in het exploitatieplan BTAZ niet af van deze voorschriften en zal in het vast te stellen exploitatieplan (en eventuele herzieningen) deze voorschriften volgen en hanteren.	
Conclusie		**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.**
2.		
1. Verscheidene zienswijze / opmerkingen die ingaan op de invloed van plangebied BTAZ op het goede woon- en leefklimaat rondom de betreffende woning.	Deze zienswijze heeft inhoudelijk geen betrekking op het ontwerpexploitatieplan BTAZ. Verder is de gemeente Amstelveen van oordeel dat reclamant niet als belanghebbende bij het exploitatieplan kan worden aangemerkt. Tot belanghebbende worden ten eerste de eigenaren van gronden in het exploitatieplangebied gerekend. Ten tweede kunnen belanghebbenden ook individuen of ondernemingen betreffen, die (in financiële zin) worden beïnvloed door het exploitatieplan. Reclamant is geen van beiden.	
Conclusie		**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.**

3.		
1. Reclamant merkt op dat in het ontwerpexploitatieplan rekening is gehouden met een volledige ontwikkeling van BTAZ. Mocht echter blijken dat slechts de helft kan worden gerealiseerd, dan gaat dit ten kosten van de uitgeefbare grond. Uit niets blijkt dat hiermee in het ontwerpexploitatieplan rekening is gehouden.	In het geval van totale ontwikkeling van BTAZ én in het geval van een halve ontwikkeling van BTAZ zullen maatregelen aan de Zijdelweg waarschijnlijk noodzakelijk zijn. Om toch voortgang te kunnen waarborgen voor de ontwikkeling van BTAZ is er bij het noordoostelijke plandeel voor gekozen een monitoringsregeling van de Zijdelweg te koppelen aan vergunningverlening. De Zijdelweg zal jaarlijks worden gemonitord waarbij wordt beoordeeld of de wegcapaciteit nog voldoende is. Als uit de monitor blijkt dat vergunningverlening niet langer mogelijk is, zal eerst de wegcapaciteit van de Zijdelweg voldoende moeten worden vergroot voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend.	Deel C (regels) van het Exploitatieplan is aangepast.
2. Reclamant geeft aan dat een strook ten onrechte is bestemd als ‘groen’ en dat de correcte bestemming ‘water’ moet zijn. Dit heeft zij met de gemeente afgesproken in een anterieure overeenkomst.	Deze zienswijze ziet voornamelijk op de in het ‘bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)’ bestemde gronden. Het ‘Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)’ volgt hierin het bestemmingsplan. Wanneer het bestemmingsplan wordt aangepast als gevolg van deze of andere zienswijzen of ambtshalve wijzigingen, zal het exploitatieplan deze wijzigingen overnemen.	
3. Reclamant geeft aan dat ter compensatie van de toename van verharding aan de Zijdelweg 19 een extra groenstrook van 3 meter gerealiseerd zal worden. Deze groenstrook ingevolge de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan een breedte krijgt van 13 tot maar liefst 18 meter. Reclamant vraagt Gemeente Amstelveen het ontwerpbestemmingsplan als zowel het ontwerpexploitatieplan op dit onderdeel aan te passen.	Deze zienswijze ziet voornamelijk op de in het ‘bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)’ bestemde gronden. Het ‘Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)’ volgt hierin het bestemmingsplan. Wanneer het bestemmingsplan wordt aangepast als gevolg van deze of andere zienswijzen of ambtshalve wijzigingen, zal het exploitatieplan deze wijzigingen overnemen.	

4. Reclamant geeft aan dat de ‘bosstrook’ niet ten dienste staat van BTAZ, maar louter ten behoeve van de bewoners van het aangrenzende woongebied wordt gerealiseerd. Bovendien is het de bedoeling dat deze bosstrook een recreatieve functie gaat vervullen. Gelet hierop concludeert reclamant dat de kosten van aanleg van deze bosstrook niet ten laste mogen komen van de ontwikkeling van BTAZ en zodoende geheel uit het ontwerpexploitatieplan moeten worden geschrapt. Verder geeft reclamant aan dat zij niet begrijpt waarom deze bosstrook circa 25 meter breed moet zijn, omdat ui profiel JJ behorende bij het concept-beeldkwaliteitsplan blijkt dat met minder kan worden volstaan.	Het bestemmingsplan BTAZ voorziet in de ontwikkeling van BTAZ. Dit betekent dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet worden voorzien in een afscheiding tussen het plangebied BTAZ en de aangrenzende woongebieden ten zuiden van dit plangebied. Deze ‘bosstrook’ is hierdoor profijtelijk en toerekenbaar aan BTAZ. De ‘bosstrook’ is eigenlijk volledig toerekenbaar aan BTAZ, omdat deze ‘bosstrook’ zonder de komst van BTAZ niet zou worden gerealiseerd. Echter volgt de gemeente Amstelveen reclamant vanuit de motivatie dat BTAZ niet het enige gebied / plangebied is dat profijt heeft van deze ‘bosstrook’. Deze strook zal zowel gebruikt worden door inwoners van gemeente Uithoorn en omgeving (bestaand gebied) als door werknemers van BTAZ. Hierdoor heeft het bestaand gebied ook profijt van de ‘bosstrook’.	De exploitatieopzet van exploitatieplangebied Zuidoost en Zuidwest is aangepast. De ‘bosstrook’ wordt niet meer volledig toegerekend aan de betreffende exploitatieplandeelgebieden.
5. Reclamant geeft aan dat ten zuiden van de bedrijfsgebouwen aan de Zijdelweg 3 en 5 een ontsluitingsweg van circa 8 meter breed is aangelegd, die loopt vanaf de Zijdelweg tot bijna de grens van het plangebied van het bestemmingsplan ‘Uithoornlijn’. Deze ontsluitingsweg ligt op de plek van de nieuwe ontsluiting. Gelet op het feit dat die weg reeds is aangelegd, dient hiermee rekening te worden gehouden in het kader van het ontwerpexploitatieplan.	De door reclamant aangelegde ontsluitingsweg ter hoogte van de bedrijfsgebouwen aan de Zijdelweg 3 en 5 maakt deel uit van het exploitatieplangebied. Dit betekent dat voor deze ontsluitingsweg eisen zijn opgesteld als zowel kosten zijn geraamd in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Artikel 6.22 (Wro) omschrijft dat een gemeente aan de vergunninghouder de verschuldigde financiële bijdrage verstrekt indien de prestaties waaraan die bijdrage is gerelateerd, overeenkomstig het exploitatieplan zijn verricht en een verzoek tot betaling bij de gemeente is ingediend. De hoogte van het verzoek tot betaling is begrensd tot hetgeen voor deze verrichte werkzaamheden in de exploitatieopzet van het exploitatieplan is geraamd. Hetgeen betekent dat voor het exploitatieplan BTAZ geen aanpassingen benodigd.	

6. Reclamant geeft aan dat op de ontsluitingsweg via de Zijdelweg ten behoeve van het opstelterrein van de Uithoornlijn een extra ontsluiting wordt voorzien. Reclamant wijst erop dat in het bestemmingsplan 'Uithoornlijn' reeds is toegelicht dat het gehele opstelterrein zal worden ontsloten via de J.C. van Hattumweg. Reclamant geeft aan dat als de gemeente Amstelveen vasthoudt aan de extra ontsluitingsweg, deze niet ten dienste staat van BTAZ, maar louter ten behoeve van de Vervoersregio Amsterdam en het GVB wordt gerealiseerd, zodat de kosten van aanleg daarvan alsook de kosten van aanleg van het compensatiewater geheel uit het ontwerpexploitatieplan moeten worden geschrapt.	De J.C van Hattumweg maakt onderdeel uit van de planvorming rondom de nieuw te realiseren woonwijk Scheg-Oost, waarin de weg wordt afgewaardeerd tot woonstraat en fietsroute. Ontsluiting van het opstelterrein van het GVB via een woonwijk is niet wenselijk. Ontsluiting van het opstelterrein van het GVB via BTAZ is verkeerskundig en functioneel gezien logisch en efficiënt. Deze ruimte binnen het plangebied zal niet anders worden vormgegeven (meer uitgeefbaar), aangezien een mogelijke ontsluiting naar het opstelterrein van de Uithoornlijn in de toekomst niet wordt uitgesloten. De kosten hiervan zullen echter niet toegerekend worden aan het plangebied BTAZ, omdat het plangebied BTAZ van de eventuele investering in deze ontsluiting voor het opstelterrein geen profijt heeft en niet is toe te rekenen. Dit betekent dat de geraamde kosten van deze ontsluiting niet meer in de exploitatieopzet BTAZ worden opgenomen.	De exploitatieopzet van het exploitatieplandeelgebied Noordoost wordt aangepast. De geraamde kosten van deze ontsluitingsweg worden verwijderd uit de exploitatieopzet van het betreffende exploitatieplandeelgebied.
7. Blijkens de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan wordt een ontsluitingsweg alsook een park and ride t.b.v. de tramhalte voorzien. Reclamant geeft aan dat het nog niet duidelijk is of er een tramhalte op BTAZ komt, dit blijkt volgens reclamant uit de 'Nota van Beantwoording vooroverlegreacties 3.1.1 Bro' d.d. juni 2021. Verder merkt reclamant op dat deze ontsluitingsweg en park and ride niet ten dienste staan van BTAZ, maar louter ten behoeve van de Vervoersregio Amsterdam wordt gerealiseerd, zodat de kosten van aanleg daarvan alsook de kosten van aanleg van het compensatiewater geheel uit het	De P+R maakt onderdeel uit van een totaalpakket aan voorzieningen op de gewenste toekomstige halte BTAZ. Naast gelegenheid voor P+R valt ook te denken aan het aanbieden van deelvervoer (auto/fiets/scooter). Het aanbieden van een dergelijk totaalpakket is een van de voorwaarden vanuit de VRA om tot realisatie van de halte over te gaan, en daarom staat de P+R wel degelijk ten dienste van BTAZ. Het past bovendien bij de realisatie van een duurzaam bedrijventerrein dat werknemers of bezoekers ook een goede mogelijkheid krijgen om de bedrijven met het openbaar vervoer te bezoeken. De realisatie van een halte is dus wel degelijk ten behoeve van BTAZ en niet ten behoeve van het GVB.	

ontwerpexploitatieplan moeten worden geschrapt.		
8. Reclamant geeft aan dat een strook ten onrechte is bestemd als 'bedrijf' en dat de correcte bestemming 'water' moet zijn. Daar komt verder bij dat dit water geheel buiten het plangebied van het ontwerpexploitatieplan is gelaten, waardoor dit water niet wordt ingezet ter compensatie van een toename van verharding voor de ontwikkeling van BTAZ. Als gevolg hiervan wordt er zowel in het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerpexploitatieplan vanuit gegaan dat elders in het deelgebied water moet worden gecompenseerd, hetwelk aldus niet alleen onjuist en onnodig zou zijn, maar ook ten koste zou gaan van de uitgeefbare grond.	Deze zienswijze ziet voornamelijk op de in het 'bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' bestemde gronden. Het 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' volgt hierin het bestemmingsplan. Wanneer het bestemmingsplan wordt aangepast als gevolg van deze of andere zienswijzen of ambtshalve wijzigingen, zal het exploitatieplan deze wijzigingen overnemen.	
9. De optelling van de ruimtestaat van de afgegeven proefverkaveling komen niet met elkaar overeen. Hier zit een verschil van circa 4.629 m^2 tussen.	De proefverkaveling van d.d. 20 mei 2021 is niet opgenomen in het ontwerp 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)'. In het ontwerp 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' d.d. 8 juni 2021 is de actuele proefverkaveling en bijbehorende vierkante meters opgenomen.	
10. De ruimtestaat van het ontwerpexploitatieplan komt niet overeen met de ruimtestaat van de proefverkaveling. De ruimtestaat van het ontwerpexploitatieplan is 12.216 m^2 kleiner, hetgeen leidt tot lagere opbrengsten en hogere inrichtingskosten.	Zie beantwoording zienswijze **3** sub 9.	

11. De kosten voor de persleiding is geen kostenpost voor het bouwrijp maken, maar behoort tot de bovenplanse kosten, daar deze kosten niet volledig te verhalen zij op BTAZ maar ook op andere gebieden. Dit heeft geen effect op het financiële resultaat.	De gemeente Amstelveen kan zich vinden in de ingediende zienswijze. Deze kosten behoren niet tot de kosten voor het bouwrijp maken, maar tot de bovenwijkse kosten. De exploitatieopzet van het exploitatieplan zal worden aangepast.	De kosten voor de persleiding worden verplaatst in de exploitatieopzet van 'kosten voor bouwrijp maken' naar 'bovenwijkse kosten'.
12. In het ontwerpexploitatieplan komen de plankosten van deelgebied noordwest zoals opgenomen in de berekening niet overeen met de ingevulde plankostenscan. Dit verschil bedraagt € 202.571,-.	In hoofdstuk 5.5.1 van het ontwerp 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' zijn de plankosten voor deelgebied Noordwest nader toegelicht. Hierin staat het volgende: *"De plankostenscan van Exploitatieplangebied Noordwest (zie bijlage 7a) geeft een resultaat van € 2.249.238,-. Dit bedrag is een raming op prijspeil 2018 en is geïndexeerd naar prijspeil 2021 met de loonstijging ambtenaren in deze jaren 2018 tot en met 2021. De totale plankosten voor Exploitatieplangebied Noordwest zijn geraamd op € 2.451.809,-."*	
13. De kosten voor de MER behoren niet te horen drukken op de ontwikkeling van BTAZ, omdat de uitvoering van een MER niet nodig is gebleken. Het niet meenemen van de MER resulteert in € 687.000,- minder plankosten.	Gemeente Amstelveen erkent dat geen MER benodigd is voor het plangebied BTAZ. Echter zijn de onderzoeken om deze conclusie te kunnen trekken zijn wel noodzakelijk en ook toerekenbaar aan plangebied BTAZ. De plankostenscan wordt aangepast; de gerealiseerde onderzoekskosten blijven onaangepast.	De plankostenscan zal aangepast worden op het onderdeel MER.
14. Het exploitatieplangebied zou beschouwd moeten worden als één plangebied. Dit heeft tot effect dat er maar één plankostenscan ingevuld dient te worden. De invulling van één plankostenscan resulteert in circa € 2.910.000,- minder aan plankosten dan de plankosten van de vier deelgebieden bij elkaar opgeteld.	De gemeente Amstelveen heeft gekozen voor een verdeling naar 4 individuele deelgebieden, elk met hun eigen exploitatieopzet. Bij het ramen van de plankosten heeft zij deze methodiek consistent toegepast. Echter is de gemeente Amstelveen op basis van de ingediende zienswijze van reclamant tot een andere conclusie gekomen wat betreft het ramen van de plankosten op basis van de plankostenscan. De gemeente Amstelveen acht de zienswijze van reclamant voor één plankostenscan t.b.v. het plangebied BTAZ eveneens redelijk en billijk. Het resultaat van deze plankostenscan zal worden verdeeld en	In de exploitatieopzetten van de exploitatieplandeelgebieden worden de vier plankostenscans vervangen door één plankostenscan voor het gehele plangebied BTAZ.

	toegerekend aan de vier exploitatieplandeelgebieden naar rato van uitgeefbaar gebied van een exploitatieplandeelgebied in het totaal uitgeefbaar gebied van BTAZ.	
15. Onduidelijk is hoe de bovenplanse en -wijkse kosten tot stand zijn gekomen en welke ingrepen hier beoogd zijn.	Alle geraamde kosten die deel uitmaken van de bovenplanse en -wijkse kosten, zijn omschreven in de exploitatieopzet of weergegeven in de bijlage van de exploitatieopzet. Bijlagen 9A tot en met 9D geeft een overzicht van de geraamde kosten en opbrengsten weer per exploitatieplangebied. In deze bijlagen is gedetailleerd weergegeven hoe de ramingen (waaronder de bovenplanse en -wijkse kosten) tot stand zijn gekomen.	
16. De gemeente Amstelveen stelt, nog onbekende, aanvullende eisen ten aanzien van bebouwing en duurzaamheid. Aanvullende bouw- en duurzaamheidseisen brengen meer stichtingskosten met zich mee voor de kavelafnemer en hebben derhalve een negatieve invloed op de uitgifteprijs welke niet is meegenomen in het ontwerpexploitatieplan.	Wellicht worden er dergelijke aanvullende eisen gesteld, maar dat dit nog niet vast staat. Verder is de gemeente Amstelveen zich ervan bewust dat deze aanvullende eisen tot hogere stichtingskosten zullen of kunnen leiden. Echter is de gemeente Amstelveen ook van mening dat dat de kans ook bestaat dat een afnemer / bedrijf ook meer wil betalen voor deze aanvullende bouw- en duurzaamheidseisen. Dit laatste is ook terug te zien binnen de huidige markt. Het kan zo zijn dat dat deze aanvullende eisen een negatief effect hebben op de grondprijs, maar dit effect kan ook positief zijn of wellicht geen effect. Nergens is gebleken dat aanvullende bouw- en/of duurzaamheidseisen leiden tot een bijstelling van de grondprijzen.	
17. Percelen Amstelveen O 10393, 10392 en 10390 zijn ten onrechte meegenomen in het ontwerpexploitatieplangebied, daar voor deze gronden een anterieure overeenkomst gesloten is of gaat worden. Het niet meenemen van deze gronden in het ontwerpexploitatieplan, evenals het niet meenemen van de reeds gemaakte	De percelen kadastraal bekend Amstelveen, sectie O nummer 10393, 10392 en 10390 zijn onderdeel van het ontwerp ‘Bestemmingsplan en Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)’. De realisatie van aangewezen bouwplannen op deze percelen worden mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan BTAZ. De omstandigheid dat voor deze percelen een anterieure overeenkomst is gesloten of	

inrichtingskosten, leidt tot minder kosten en zodoende tot een stijging van de contante waarde van € 146.000,- van deelgebied zuidoost.	gaat worden, doet niets af aan de wettelijke verplichting of bevoegdheid voor de gemeente om het kostenverhaal te verzekeren voor door derden te realiseren aangewezen bouwplannen op deze percelen. De te sluiten of gesloten anterieure overeenkomst met de gemeente Amstelveen, zal prevaleren op de financiële bepalingen in het exploitatieplan BTAZ. Het exploitatieplan is, indien anterieure overeenkomsten voor kostenverhaal zijn gesloten, als publiekrechtelijke achtervang te zien voor het gemeentelijk kostenverhaal. Het gemeentelijk kostenverhaal is dan immers verzekerd in de anterieure overeenkomst. Daarom is voor het ontwerp 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' geen aanpassing benodigd.	
18. De kosten van het groen waar hedendaags de groenwal ten noorden van de McDonalds is ingericht zijn ten onrechte meegenomen in het ontwerpexploitatieplan. Het niet meenemen van de inrichtingskosten leidt tot minder kosten en zodoende tot een stijging van de contante waarde van € 26.000,- in deelgebied noordoost.	De gemaakte kosten van het groen waar hedendaags de groenwal ten noorden van de McDonalds is gerealiseerd, behoort tot de investeringen die benodigd zijn voor realisatie van het bestemmingsplan BTAZ. Deze kosten / investeringen dienen daardoor in het exploitatieplan BTAZ te zijn opgenomen, waardoor het kostenverhaal verzekerd is. Het is hierbij niet relevant of de gemeente of een derde deze groenvoorziening realiseert of de kosten daarvoor maakt.	
19. De ontsluitingsweg voor BTAZ ten zuiden van Zijdelweg 3 en 5 is in het ontwerpexploitatieplan te ver naar het zuiden opgeschoven, omdat gebruikt gemaakt kan worden van de aangelegde ontsluitingsweg ten behoeve van de ontsluiting van Zijdelweg 5. Dit heeft tot gevolg dat de ontsluitingsweg in het ontwerpexploitatieplan naar het noorden opgeschoven kan worden, waardoor er meer uitgeefbaar gebied mogelijk is. Daarnaast zijn de kosten voor de ontsluitingsweg reeds gemaakt en behoren deze dus niet (nogmaals) te drukken op het	Zie beantwoording onder zienswijze **3** sub 5.	

ontwerpexploitatieplan. Dit leidt tot een stijging van de contante waarde van € 1.027.000,- in deelgebied noordoost.		
20. Het onterecht wel of onterecht niet bestemmen van gronden met bestemming ‘water’, het onjuiste gebruik van de watercompensatienorm en het onterecht niet meenemen van reeds aangelegde watercompensatie buiten het ontwerpexploitatieplangebied leidt tot vermindering van het aantal vierkante meters water welke ingevuld kunnen worden als uitgeefbaar.	Deze zienswijze ziet voornamelijk op de in het ‘bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)’ bestemde gronden. Het ‘Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)’ volgt hierin het bestemmingsplan. Wanneer het bestemmingsplan wordt aangepast als gevolg van deze of andere zienswijzen of ambtshalve wijzigingen, zal het exploitatieplan deze wijzigingen overnemen.	

Conclusie		**De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan met betrekking tot onderdelen 1, 4, 6, 11, 13 en 14. Voor de overige onderdelen leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.**
4.		
1. Kendes verwijst in haar rapport op blz. 72 naar transacties uit 2017. Op dat moment was er nog crisis in de glastuinbouw en brak er een opgaande periode aan. De transacties uit 2019 en later maken dit inzichtelijk. In het rapport is sprake van een agrarische grondprijs in de regio Amstelveen van € 35,- per m^2. De taxatie van Kendes is slechts een geveltaxatie en is mede daarom op onderdelen onjuist gewaardeerd. In het rapport van Kendes komt men tot een waardering van de complexwaarde tot € 85,- per m^2 en in het gebied Noord Oost tot een complexwaarde van € 65,- per m^2. In het gebied Noord Oost wordt gerefereerd aan een volledige schadeloosstelling. In het gebied Noord West waar zich de locatie van reclamant bevindt, betreft het uitsluitend vermogensschade. Reclamant kan dit verschil in behandeling niet begrijpen. Waarom geldt voor andere locaties niet ook de methode van een volledige schadeloosstelling? Voor deze ongelijke behandeling geldt geen redelijke rechtvaardigingsgrond.	Deze zienswijze is voorgelegd aan Register-Taxateur(s) en steller van het 'Taxatierapport Marktwaarde exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid'. Daarbij heeft de Register-Taxateur de volgende beantwoording opgesteld t.b.v. de ingediende zienswijze: "*Naar aanleiding van de ingediende zienswijze merken ondergetekenden op dat het verschil in inbrengwaarde van de verschillende deelgebieden is onderbouwd in paragraaf 5.4 van het taxatierapport. Door verschillende complexen, met elk hun eigen ontwikkelhorizon, percentage uitgeefbaar en te maken kosten, etc., is sprake van verschillend geraamde inbrengwaarden. De inbrengwaarden voor alle onroerende zaken zijn geraamd op basis van artikel 40b t/m 40f van de Onteigeningswet, zoals overwogen in paragraaf 5.2 van het taxatierapport."*	

2. Blijkbaar gaat u uit van een inbrengwaarde van € 85,- per m^2 en een bijdrage in de exploitatiekosten van circa € 120,- Dat staat in geen verhouding tot elkaar. De bijdrage is zeer hoog in vergelijking met de inbrengwaarde.	De benoemde bijdrage van circa € 120,- in de exploitatiekosten kan de gemeente Amstelveen niet vanuit het ontwerpexploitatieplan herleiden. Desalniettemin zijn de inbrengwaarde en de bijdrage in de exploitatiekosten twee separate onderdelen van de verschuldigde exploitatiebijdrage. De inbrengwaarde wordt een onafhankelijke en deskundige taxateur geraamd. De bijdrage in de exploitatiekosten komt voort uit de noodzakelijk investeringen voor en toe te rekenen aan het exploitatieplangebied. Of en hoeverre hier tussen de inbrengwaarde en de bijdrage in de exploitatiekosten een verhouding zou bestaan is derhalve niet aan de orde, aangezien het twee separate onderdelen zijn.	
3. De inhoud van de bedrijfswoning bedraagt 750 m^3 i.p.v. de nu gehanteerde 700 m^3.	Deze zienswijze is voorgelegd aan Register-Taxateur(s) en steller van het 'Taxatierapport Marktwaarde exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid'. Daarbij heeft de Register-Taxateur de volgende beantwoording opgesteld t.b.v. de ingediende zienswijze: *"Op basis van beschikbare (openbare) bronnen hebben taxateurs de inhoud van de bedrijfswoning bepaald. Omdat in het kader van de taxatie inbrengwaarde een gevelopname heeft plaatsgevonden en daarmee geen feitelijke meting heeft kunnen plaatsvinden is enige onnauwkeurigheid in de vaststelling van het feitelijke metrage niet uit te sluiten. Het komt taxateurs niet onaannemelijk voor dat de inhoud van de bedrijfswoning 750 m^3 bedraagt in plaats van de in het taxatierapport opgenomen 700 m^3. Ondergetekenden passen het taxatierapport hierop aan."* Derhalve wordt de inbrengwaarde van de bedrijfswoning geraamd op: Gronden toe te rekenen aan woning 1.400 m^2 x € 350 = € 490.000 Gronden erf bij glastuinbouwbedrijf 225 m^2 x € 35 = € 7.875 Opstal woning 750 m^3 x € 450 = € 337.500 Inbrengwaarde totaal (eigendom 06) = <u>€ 835.375</u>	De inbrengwaarde van de bedrijfswoning wordt aangepast in het taxatierapport en de exploitatieopzet van het betreffende exploitatieplandeelgebied. Inbrengwaarde totaal (eigendom 06) = <u>€ 835.375</u>

4. De glastopstanden zijn gebouwd in 1991 (voorzijde) en 2008 (achterzijde).	Deze zienswijze is voorgelegd aan Register-Taxateur(s) en steller van het 'Taxatierapport Marktwaarde exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid'. Daarbij heeft de Register-Taxateur de volgende beantwoording opgesteld t.b.v. de ingediende zienswijze: *"De bouwjaren van de aanwezige glasopstanden wordt gewijzigd in 1991 (voorzijde) en (2008) achterzijde."*	Aangepast in taxatierapport.
5. De waarde van de woning is niet € 714.750,- (blz. 78 rapport Kendes), maar € 812.875,- (blz. 87 rapport Kendes).	Deze zienswijze is voorgelegd aan Register-Taxateur(s) en steller van het 'Taxatierapport Marktwaarde exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid'. Daarbij heeft de Register-Taxateur de volgende beantwoording opgesteld t.b.v. de ingediende zienswijze: *"In de berekening die in het taxatierapport is opgenomen in subparagraaf 5.4.3 is abusievelijk de inbrengwaarde van de woningen Meerlandenweg 61 en Meerlandenweg 65 met elkaar verwisseld. Dit wordt door ondergetekenden aangepast. De uitkomst van de berekening (het resterende bedrag voor de onbebouwde gronden) is wel juist vermeld. Dit bedrag wijzigt in het aan te passen taxatierapport wel wegens de aanpassing van de inbrengwaarde van het eigendom van reclamant."*	Aangepast in taxatierapport.
Conclusie		**De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan met betrekking tot de onderdelen 3, 4 en 5. De overige onderdelen van de zienswijze leiden niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.**

5.		
1. De getaxeerde inbrengwaarde per waardepeildatum 1 januari 2021 bedraagt € 2.578.475,- en is door Kendes Rentmeesters Veenendaal B.V. bepaald. De taxateurs gaan onterecht uit van een waarde van de onroerende zaken van € 85,- per m^2 kadastraal. Cushman & Wakefield heeft de marktwaarde van het object per 22 februari 2021 in het kader van financieringsdoeleinden getaxeerd op € 6.020.000,- kosten koper. De scope van de taxatie van Cushman & Wakefield is gelijkluidend met die van Kendes Rentmeesters Veenendaal B.V. Daarnaast is het verschil in waardepeildatum (22 februari 2021 door Cushman & Wakefield versus 1 januari 2021 door Kendes Rentmeesters Veenendaal B.V.) verwaarloosbaar. Door kendes heeft verder geen inpandige inspectie plaatsgevonden. Het verzoek is om de inbrengwaarde vast te stellen overeenkomstig de onafhankelijke taxatie die is uitgevoerd door Cushman & Wakefield.	Deze zienswijze is voorgelegd aan Register-Taxateur(s) en steller van het 'Taxatierapport Marktwaarde exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid'. Daarbij heeft de Register-Taxateur de volgende beantwoording opgesteld t.b.v. de ingediende zienswijze: *"Ondergetekenden hebben kennis genomen van het taxatierapport welke is opgesteld door Cushman & Wakefield naar waardepeildatum 22 februari 2021 en als bijlage bij de ingediende zienswijze is gevoegd. Het taxatierapport bestaat slechts uit twee pagina's, zijnde een titelblad en een overzicht met een samenvatting van het taxatierapport met daarop enkele kengetallen. Uit de weergegeven kengetallen maken ondergetekenden op dat het object gewaardeerd is aan de hand van een huurwaarde en een bruto aanvangsrendement. De uitkomst van deze berekening resulteert volgens Cushman & Wakefield in een marktwaarde van € 6.020.000 k.k. Ondergetekenden hebben verder geen inzage in huurovereenkomsten, hebben niet inzichtelijk welke uitgangspunten zijn gehanteerd, welke referenties zijn gebruikt en wat de overwegingen zijn ten aanzien van de waardering. In het kengetallen overzicht is vermeld dat er sprake is van 11 huurders en dat de gemiddelde restduur van de contracten 0,9 jaar is. Niet vermeld is hoeveel vierkante meter is verhuurd. De leegstandspercentage markt/herz. huur bedraagt 42,6% blijkens de kengetallen.* *Cushman & Wakefield heeft het object op basis van een huurwaarde en een bruto aanvangsrendement gewaardeerd. Deze taxatiemethode is gebruikelijk bij commercieel vastgoed. Bij agrarisch vastgoed, zoals op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' voor het object is bepaald, is de gekozen methodiek niet gebruikelijk. Agrarisch vastgoed wordt doorgaans gewaardeerd op basis van de vergelijkende methode en aan de hand van de kuberingsmethode (waarde toekenning per m² opstal), zoals ondergetekenden in hun taxatierapport hebben gehanteerd.*	

	De door Cushman & Wakefield gehanteerde taxatiemethode duidt erop dat het object op basis van het huidige gebruik (gedeeltelijke verhuur) is getaxeerd. Dit blijkt ook uit de taxatiesoftware (TMI en Flux) die volgens reclamant door Cushman & Wakefield is gehanteerd. Dit betreft taxatiesoftware voor commercieel vastgoed. Hoewel een waardering niet mag afhangen van de gebruikte software is TMI en Flux geen taxatiesoftware voor agrarisch vastgoed. Daarnaast zijn de taxateurs van Cushman & Wakefield, zoals reclamant in de zienswijze aangeeft, ingeschreven in de NRVT kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Groot Zakelijk Vastgoed en niet in de NRVT kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed. Naar mening van ondergetekenden heeft Cushman & Wakefield de waarde bepaald op basis van het huidige gebruik, zijnde een commerciële exploitatie, waarbij geen rekening is gehouden met het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' waarin het object bestemd is voor agrarische glastuinbouwdoeleinden. *Dat geen rekening is gehouden met de bestemming agrarisch glastuinbouw is ook te herleiden uit de kengetallen. In de kengetallen van het taxatierapport van Cushman & Wakefield is opgenomen dat het* *type object commercieel is. Daarnaast zijn er kortlopende huurcontracten en wordt gesproken over huur. Bij agrarische bedrijfsmatige exploitatie door een ander dan de eigenaar, is sprake van pacht en niet van huur. Daarnaast leent het object zich er niet voor om bij agrarische exploitatie aan zoveel verschillende personen/ondernemers te verhuren. Dit geeft temeer aan dat geen rekening is gehouden met de vigerende bestemming en uit is gegaan van het huidige gebruik op basis van commerciële verhuur.* *In de zienswijze van reclamant is weergegeven dat het taxatierapport van Cushman & Wakefield een verschillenanalyse (backtesting) bevat waaruit blijkt dat de marktwaarde in de periode van 24-02-2018 tot 22-02-2021 ontwikkeld zou zijn van € 2.480.000 k.k. naar € 6.020.000 k.k. Op basis van marktontwikkeling komen ondergetekenden deze waardeontwikkeling uitermate hoog voor. Een dergelijke waarde sprong in deze termijn kan naar mening van*	

	ondergetekenden enkel tot stand komen bij een wijziging van het gebruik, dan wel bij afwijken van de vigerende bestemming. *Ondergetekenden zijn van mening de gebruikswaarde op de voor het object juiste benadering te hebben vastgesteld en zien geen aanleiding om de geraamde gebruikswaarde aan te passen hetgeen betekent dat de geraamde complexwaarde als inbrengwaarde heeft te gelden."*	
Conclusie		**De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.**

BIJLAGE 1

Reactie zienswijze taxatie inbrengwaarden ontwerpexploitatieplan BTAZ

Op 20 mei 2021 hebben ondergetekenden aan gemeente Amstelveen het taxatierapport inbrengwaarde behorend bij ontwerpexploitatieplan BTAZ uitgebracht. Het ontwerpexploitatieplan met bijbehorend taxatierapport inbrengwaarde heeft van 18 juni 2021 tot 30 juli 2021 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp exploitatieplan zijn meerdere zienswijzen ingediend. De gemeente heeft ondergetekenden verzocht te reageren op de zienswijzen die betrekking hebben op de inbrengwaarde. In deze memo reageren wij op de betreffende zienswijzen.

Zienswijze Reclamant 4

Door Reclamant is een zienswijze ingediend. Reclamant is eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 9659 en 9662, waarop zich het glastuinbouwbedrijf bevindt, plaatselijk bekend Meerlandenweg 63 te Amstelveen.
Reclamant is eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 6837, 9660 en 9661 met daarop de woning plaatselijk bekend Meerlandenweg 61 te Amstelveen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze merken ondergetekenden op dat het verschil in inbrengwaarde van de verschillende deelgebieden is onderbouwd in paragraaf 5.4 van het taxatierapport. Door verschillende complexen, met elk hun eigen ontwikkelhorizon, percentage uitgeefbaar en te maken kosten, etc., is sprake van verschillend geraamde inbrengwaarden. De inbrengwaarden voor alle onroerende zaken zijn geraamd op basis van artikel 40b t/m 40f van de Onteigeningswet, zoals overwogen in paragraaf 5.2 van het taxatierapport.

Op basis van beschikbare (openbare) bronnen hebben taxateurs de inhoud van de bedrijfswoning bepaald. Omdat in het kader van de taxatie inbrengwaarde een gevelopname heeft plaatsgevonden en daarmee geen feitelijke meting heeft kunnen plaatsvinden is enige onnauwkeurigheid in de vaststelling van het feitelijke metrage niet uit te sluiten. Het komt taxateurs niet onaannemelijk voor dat de inhoud van de bedrijfswoning 750 m³ bedraagt in plaats van de in het taxatierapport opgenomen 700 m³. Ondergetekenden passen het taxatierapport hierop aan. Derhalve wordt de inbrengwaarde van de bedrijfswoning geraamd op:

Gronden toe te rekenen aan woning	1.400 m² x	€ 350	€ 490.000
Gronden erf bij glastuinbouwbedrijf	225 m² x	€ 35	€ 7.875
Opstal woning	750 m³ x	€ 450	€ 337.500
Inbrengwaarde totaal			€ 835.375

De bouwjaren van de aanwezige glasopstanden wordt gewijzigd in 1991 (voorzijde) en (2008) achterzijde.

In de berekening die in het taxatierapport is opgenomen in subparagraaf 5.4.3 is abusievelijk de inbrengwaarde van de woningen Meerlandenweg 61 en Meerlandenweg 65 met elkaar verwisseld. Dit wordt door ondergetekenden aangepast. De uitkomst van de berekening (het resterende bedrag voor de onbebouwde gronden) is wel juist vermeld. Dit bedrag wijzigt in het aan te passen taxatierapport wel wegens de aanpassing van de inbrengwaarde van de eigendom van reclamant (Meerlandenweg 61).

Zienswijze Reclamant 5

Door reclamant is een zienswijze ingediend. reclamant is eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 6358, 6359 en 5313 waarop zich het glastuinbouwbedrijf plaatselijk bekend Meerlandenweg 65A te Amstelveen bevindt.

Reclamant stelt dat de gebruikswaarde € 6.020.000,-- is en dat daardoor de complexwaarde wordt overtroffen door de gebruikswaarde waardoor de gebruikswaarde als inbrengwaarde heeft te gelden.

Ondergetekenden hebben kennis genomen van het taxatierapport die is opgesteld door Cushman & Wakefield naar waardepeildatum 22 februari 2021 en als bijlage bij de ingediende zienswijze is gevoegd. Het taxatierapport bestaat slechts uit twee pagina's, zijnde een titelblad en een overzicht met een samenvatting van het taxatierapport met daarop enkele kengetallen. Uit de weergegeven kengetallen maken ondergetekenden op dat het object gewaardeerd is aan de hand van een huurwaarde en een bruto aanvangsrendement. De uitkomst van deze berekening resulteert volgens Cushman & Wakefield in een marktwaarde van € 6.020.000 k.k. Ondergetekenden hebben verder geen inzage in huurovereenkomsten, hebben niet inzichtelijk welke uitgangspunten zijn gehanteerd, welke referenties zijn gebruikt en wat de overwegingen zijn ten aanzien van de waardering. In het kengetallen overzicht is vermeld dat er sprake is van 11 huurders en dat de gemiddelde restduur van de contracten 0,9 jaar is. Niet vermeld is hoeveel vierkante meter is verhuurd. De leegstandspercentage markt/herz. huur bedraagt 42,6% blijkens de kengetallen.

Cushman & Wakefield heeft het object op basis van een huurwaarde en een bruto aanvangsrendement gewaardeerd. Deze taxatiemethode is gebruikelijk bij commercieel vastgoed. Bij agrarisch vastgoed, zoals op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' voor het object is bepaald, is de gekozen methodiek niet gebruikelijk. Agrarisch vastgoed wordt doorgaans gewaardeerd op basis van de vergelijkende methode en aan de hand van de kuberingsmethode (waarde toekenning per m² opstal), zoals ondergetekenden in hun taxatierapport hebben gehanteerd. De door Cushman & Wakefield gehanteerde taxatiemethode duidt erop dat het object op basis van het huidige gebruik (gedeeltelijke verhuur) is getaxeerd. Dit blijkt ook uit de taxatiesoftware (TMI en Flux) die volgens reclamant door Cushman & Wakefield is gehanteerd. Dit betreft taxatiesoftware voor commercieel vastgoed. Hoewel een waardering niet mag afhangen van de gebruikte software is TMI en Flux geen taxatiesoftware voor agrarisch vastgoed. Daarnaast zijn de taxateurs van Cushman & Wakefield, zoals reclamant in de zienswijze aangeeft, ingeschreven in de NRVT kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Groot Zakelijk Vastgoed en niet in de NRVT kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed. Naar mening van ondergetekenden heeft Cushman & Wakefield de waarde bepaald op basis van het huidige gebruik, zijnde een commerciële exploitatie, waarbij geen rekening is gehouden met het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' waarin het object bestemd is voor agrarische glastuinbouwdoeleinden.

Dat geen rekening is gehouden met de bestemming agrarisch glastuinbouw is ook te herleiden uit de kengetallen. In de kengetallen van het taxatierapport van Cushman & Wakefield is opgenomen dat het type object commercieel is. Daarnaast zijn er kortlopende huurcontracten en wordt gesproken over huur. Bij agrarische bedrijfsmatige exploitatie door een ander dan de eigenaar, is sprake van pacht en niet van huur. Daarnaast leent het object zich er niet voor om bij agrarische exploitatie aan zoveel verschillende personen/ondernemers te verhuren. Dit geeft temeer aan dat geen rekening is gehouden met de vigerende bestemming en uit is gegaan van het huidige gebruik op basis van commerciële verhuur.

In de zienswijze van reclamant is weergegeven dat het taxatierapport van Cushman & Wakefield een verschillenanalyse (backtesting) bevat waaruit blijkt dat de marktwaarde in de periode van 24-02-2018 tot 22-02-2021 ontwikkeld zou zijn van € 2.480.000 k.k. naar € 6.020.000 k.k. Op basis van marktontwikkeling komen ondergetekenden deze waardeontwikkeling uitermate hoog voor. Een

dergelijke waarde sprong in deze termijn kan naar mening van ondergetekenden enkel tot stand komen bij een wijziging van het gebruik, dan wel bij afwijken van de vigerende bestemming.

Ondergetekenden zijn van mening de gebruikswaarde op de voor het object juiste benadering te hebben vastgesteld en zien geen aanleiding om de geraamde gebruikswaarde aan te passen hetgeen betekend dat de geraamde complexwaarde als inbrengwaarde heeft te gelden.

In hun zienswijzen voert reclamant drie referenties aan om op te nemen in het taxatierapport inbrengwaarde. Ondergetekende merken ten aanzien van de referentie Noorddammerweg 41 en 43 te De Kwakel op dat in de akte geen uitsplitsing is opgenomen voor de ondergrond, bedrijfsopstallen/glasopstanden, teeltvoorzieningen, etc.

Op de genoemde transactie Noorddammerweg 39 de Kwakel merken ondergetekenden op dat de koper geen agrarisch ondernemer betreft. Daarnaast wordt een bouwterrein geleverd waardoor omzetbelasting verschuldigd is. Indien het agrarisch gebruik voortgezet zou zijn, ligt het in de rede dat koper een vrijstelling doet voor overdrachtsbelasting in het kader van artikel 15 lid 1 q dan Wet op belastingen van rechtsverkeer. De transactie duidt op een speculatief karakter en is daardoor niet vergelijkbaar.

Op de genoemde transactie Randweg 101 & 107 te Uithoorn merken ondergetekenden op dat in de akte de koopsom is uitgesplist in € 827.500 voor de woning en € 112.500 voor de overige grond en opstallen. De verkochte woning is voorzien van een woonbestemming en niet van een bedrijfsbestemming en om die reden niet vergelijkbaar. De overige grond is voorzien van een bedrijfsbestemming voor bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 en ter plaatse van het verkochte object voor agrarisch loonbedrijf en aannemersbedrijf. De gronden behorend tot de transactie hebben een ruimere bestemming ten opzichte van de agrarische glastuinbouwbestemming en daarnaast is geen sprake van ruwe bouwgrond maar van een geheel uitgeefbare kavel met opstallen waardoor deze transactie niet wordt betrokken in het taxatierapport inbrengwaarde BTAZ.

BIJLAGE 2



Plangebied

Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)

Enkelbestemmingen

- A-AB — Agrarisch - Agrarisch bedrijf
- B — Bedrijf
- BT — Bedrijventerrein
- G — Groen
- H — Horeca
- V — Verkeer
- WA — Water

Dubbelbestemmingen

- L-G — Leiding - Gas
- WR-A4 — Waarde - Archeologie 4
- WR-A5 — Waarde - Archeologie 5

Gebiedsaanduidingen

- luchtvaartverkeerzone - lib art 222a
- luchtvaartverkeerzone - lib art 221
- luchtvaartverkeerzone - lib art 222
- luchtvaartverkeerzone - lib art 223
- veiligheidszone - lpg

Functieaanduidingen

- (bw) — bedrijfswoning
- (br) — brug
- (gw) — geluidwal
- (sa-ab-gl2) — specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - geluidruimte zone 2
- (sa-ab-gl3) — specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - geluidruimte zone 3
- (sa-ab-gr1) — specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - geurruimte zone 1
- (sa-ab-gr2) — specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - geurruimte zone 2
- (sb-gl1) — specifieke vorm van bedrijf - geluidruimte zone 1
- (sb-gl2) — specifieke vorm van bedrijf - geluidruimte zone 2
- (sb-gl3) — specifieke vorm van bedrijf - geluidruimte zone 3
- (sb-gl4) — specifieke vorm van bedrijf - geluidruimte zone 4
- (sb-gr1) — specifieke vorm van bedrijf - geurruimte zone 1
- (sb-gr2) — specifieke vorm van bedrijf - geurruimte zone 2
- (sb-gr3) — specifieke vorm van bedrijf - geurruimte zone 3
- (sbt-1) — specifieke vorm van bedrijventerrein - 1
- (sbt-2) — specifieke vorm van bedrijventerrein - 2
- (sbt-3) — specifieke vorm van bedrijventerrein - 3
- (sbt-4) — specifieke vorm van bedrijventerrein - 4
- (sbt-5) — specifieke vorm van bedrijventerrein - 5
- (sbt-et) — specifieke vorm van bedrijventerrein - emissie toegestaan
- (sbt-gl1) — specifieke vorm van bedrijventerrein - geluidruimte zone 1
- (sbt-gl2) — specifieke vorm van bedrijventerrein - geluidruimte zone 2
- (sbt-gl3) — specifieke vorm van bedrijventerrein - geluidruimte zone 3
- (sbt-gl4) — specifieke vorm van bedrijventerrein - geluidruimte zone 4
- (sbt-ga) — specifieke vorm van bedrijventerrein - gemeentewerf - afvalbrengstation
- (sbt-gr1) — specifieke vorm van bedrijventerrein - geurruimte zone 1
- (sbt-gr2) — specifieke vorm van bedrijventerrein - geurruimte zone 2
- (sbt-gr3) — specifieke vorm van bedrijventerrein - geurruimte zone 3
- (sg-1) — specifieke vorm van groen - 1
- (sv-par) — specifieke vorm van verkeer - park and ride
- (vml) — verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

- max. 18 — maximum bouwhoogte (m)
- max. 6 / max. 11 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)
- max. 6 / max. 11 / 60 % — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m) / maximum bebouwingspercentage (%)

Figuren

hartlijn leiding - gas

Bestemmingsplan: Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)		Blad: 1 / 1	Datum: 16-09-2021
		Formaat: A0	Schaal: 1 : 2000
Gemeente Amstelveen	Noordpijl	Identificatiecode: NL.IMRO.0362.21B-VG01	ROGEO Sturen op geo-informatie
Opdrachtgever: Gemeente Amstelveen			
Status: Vast te stellen			

BIJLAGE 3

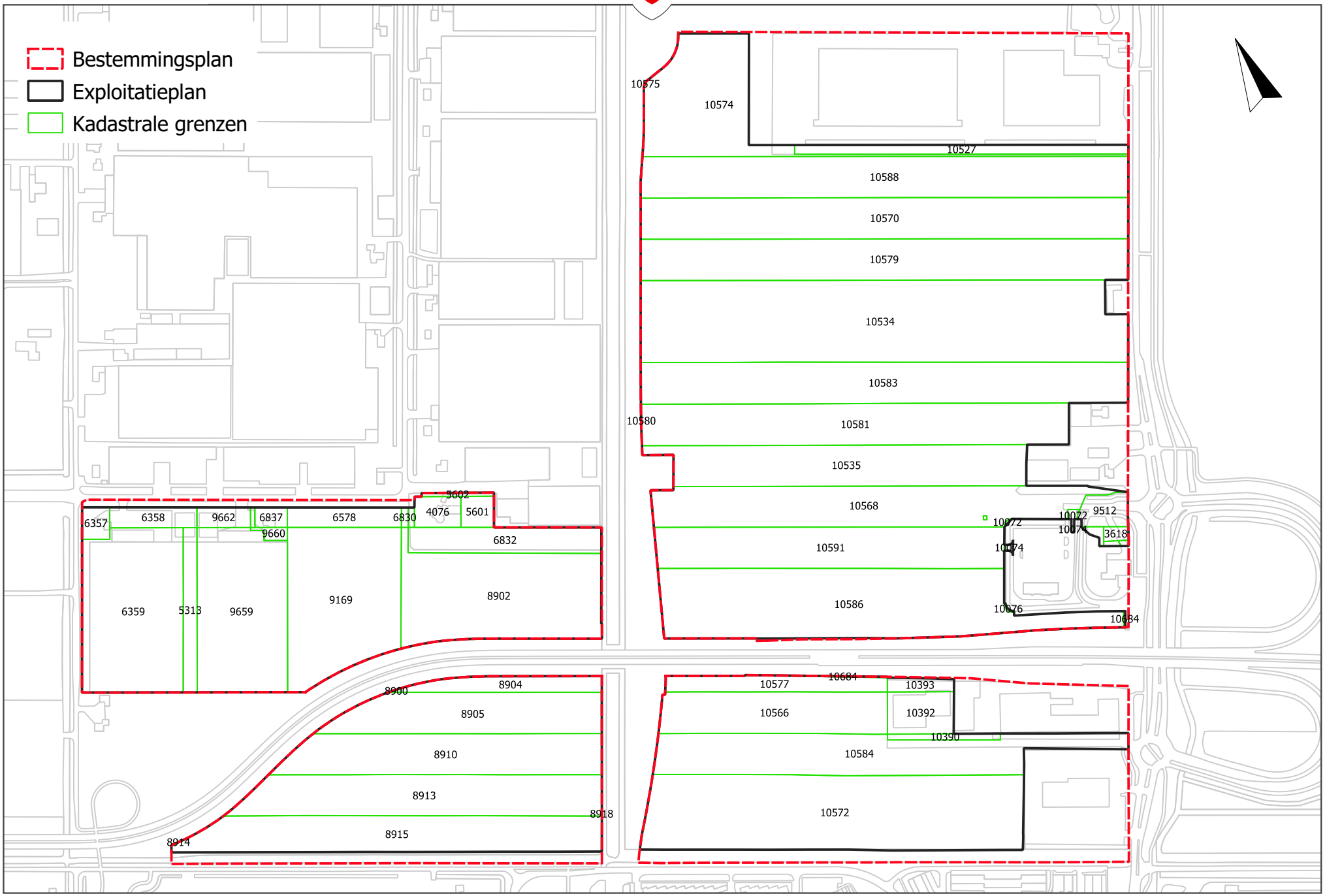
Gemeente Amstelveen



Team Basisinformatie 10-05-2021 Ruimtegebruik / grondgebruik BTAZ

BIJLAGE 4

Gemeente Amstelveen



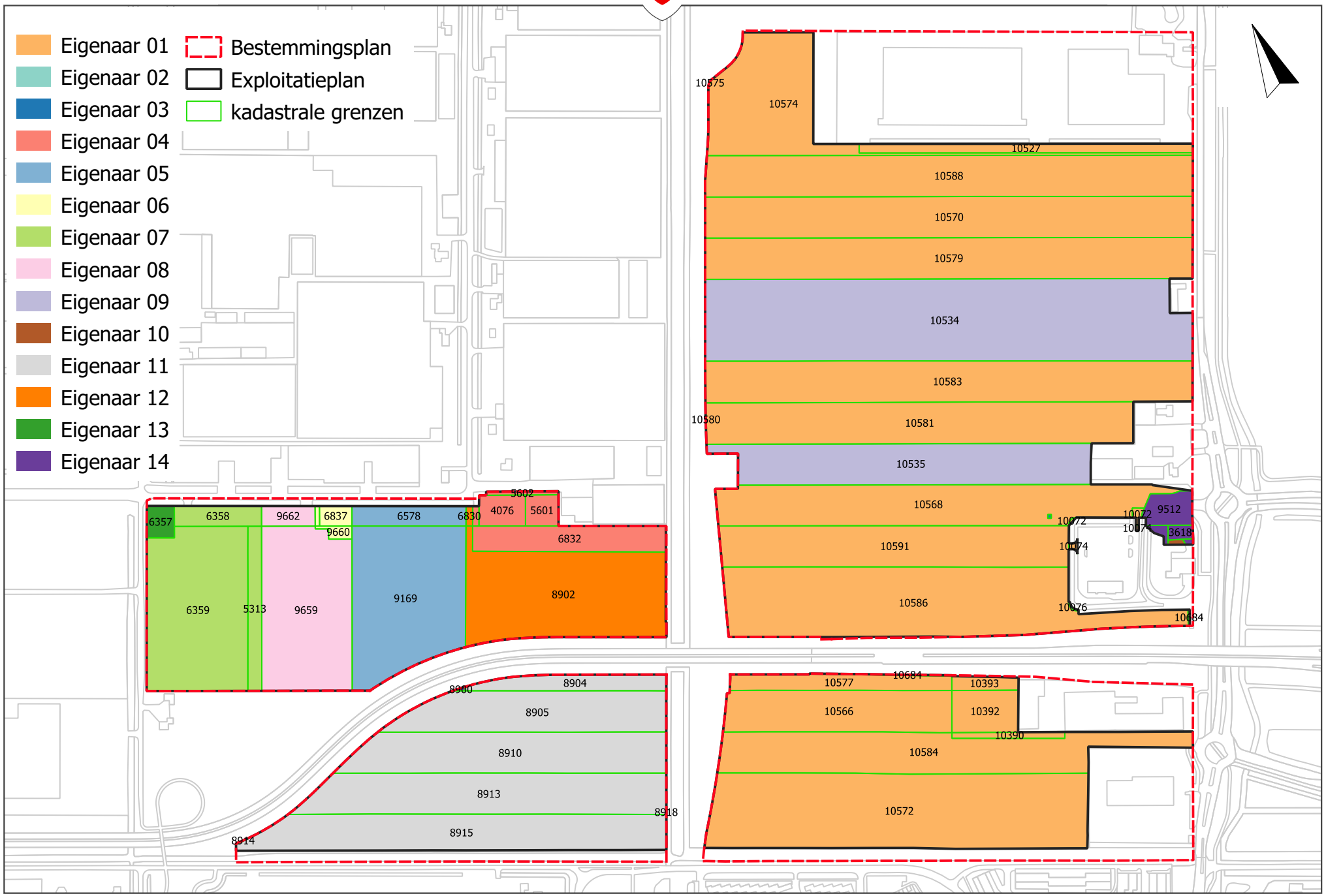
Team Basisinformatie

04-05-2021

BTAZ - exploitatieplankaart

BIJLAGE 5

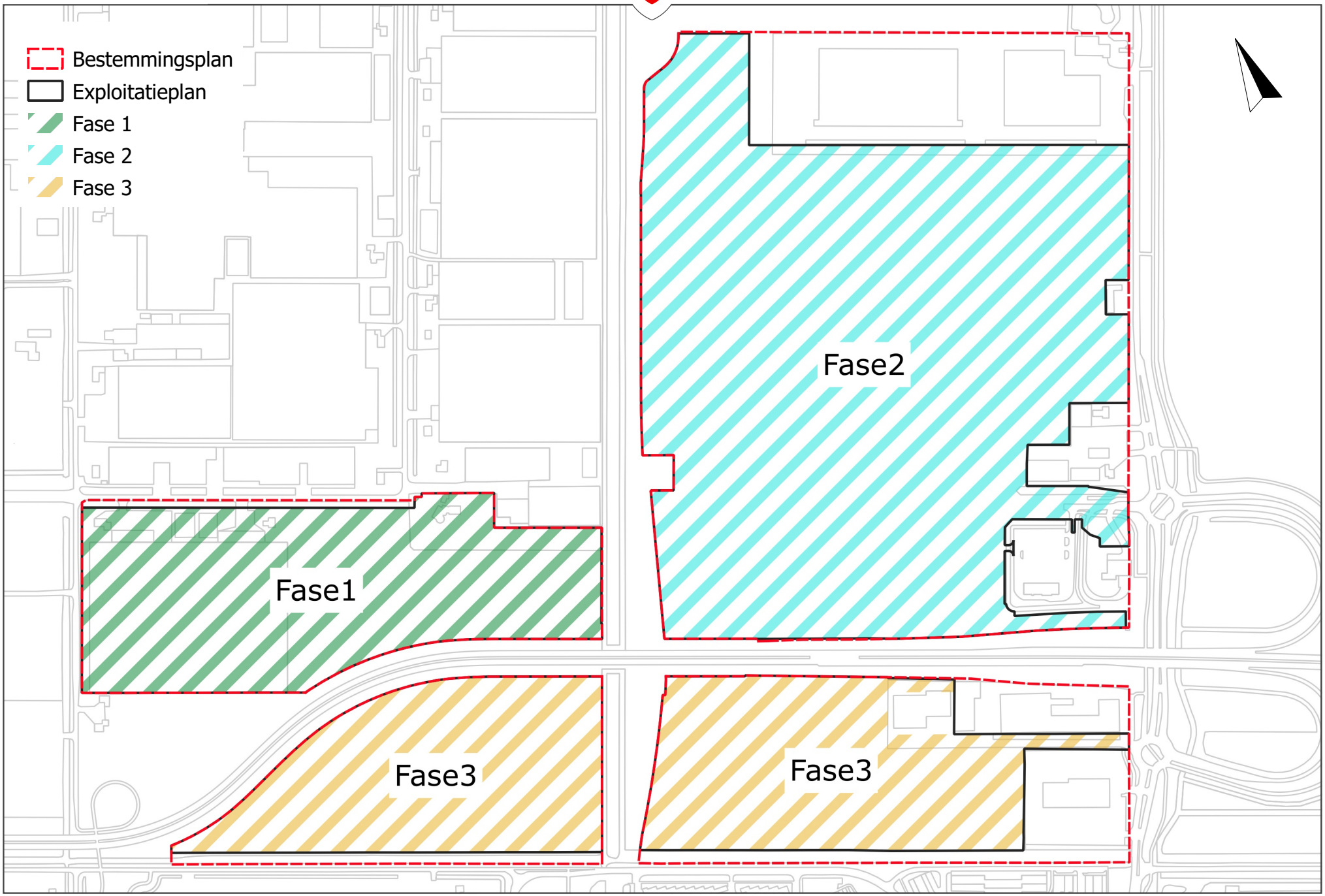
Gemeente Amstelveen



Team Basisinformatie 04-05-2021 BTAZ Eigendomskaart geheel

BIJLAGE 6

Gemeente Amstelveen



BIJLAGE 7a

TAXATIERAPPORT

Marktwaarde exploitatieplan Bedrijventerrein
Amstelveen Zuid (BTAZ)

Veenendaal, september 2021

Kendes Rentmeesters Veenendaal BV - Wiltonstraat 38 - Postbus 314 - 3900 AH Veenendaal
T 0318 582150 - Info@Kendes.nl - Facturen@Kendes.nl - www.Kendes.nl
Handelsregister KvK 66632838 - NL856639096B01

Op alle dienstverlening is van toepassing de Regeling voor Rentmeesters 2020
van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters welke op verzoek wordt toegezonden.

Inhoud

1. Opdracht **4**
1.1 Opdrachtgever 4
1.2 Taxateurs 4
1.3 Verklaring onafhankelijkheid 4
1.4 Object 4
1.5 Taxatiebasis 5
1.6 Doel van de taxatie 5
1.7 Taxatietype 5
1.8 Opname 5
1.9 Instructies 5
1.10 Conformiteit 5
1.11 Informatievoorziening 6
1.12 Publicatie 6
1.13 Te taxeren belang 6
1.14 Taxatiedatum en toestandsdatum 6
1.15 Taxatiemethode 6
1.16 Concepten 7
1.17 Aansprakelijkheid 7
1.18 Algemene voorwaarden 7
2. Algemene en bijzondere uitgangspunten **8**
2.1 Algemene uitgangspunten 8
2.2 Bijzondere uitgangspunten 9
3. Beschrijving **10**
3.1 Algemeen 10
3.2 Bestemming 10
3.3 Ligging 19
3.4 Gebruik 19
3.5 Bodem 19
3.6 Beschrijving object 21
3.7 Omschrijving per rechthebbende 24
3.8 Agrimm BV 25
3.9 G.G. van Beinum 30
3.10 Liander NV 32
3.11 Shell Nederland Verkoopmaatschappij BV 34
3.12 Provincie Noord-Holland 37
3.13 NRD17 BV 39
3.14 Agrimotel BV 41
3.15 Meerland Onroerend Goed BV 44
3.16 G.J. van Rijn 46
3.17 Sumatra Management BV 49
3.18 Vastfood BV 51
3.19 Gemeente Amstelveen 53
3.20 D.J. Groeneweg 55
3.21 Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 57

3.22 Provincie Noord-Holland 60
3.23 Agrimm BV 62
3.24 Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 65
3.25 Provincie Noord-Holland 66
4. Courantheid, SWOT analyse en HABU 68
4.1 Courantheid 68
4.2 SWOT-analyse 68
4.3 Optimale aanwending 68
5. Overwegingen 69
5.1 Inleiding 69
5.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde 69
5.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde 70
5.4 Waardering ongebouwde onroerende zaken 72
5.5 Waardering van gebouwde onroerende zaken 89
5.6 Backtesting 95
5.7 Onzekerheden 95
6. Waardering 96

Bijlagen

Bijlage 1: overzicht inbrengwaarde Bedrijventerrein Amstelveen Zuid
Bijlage 2: eigendomsinformatie Kadaster
Bijlage 3: kaart proefverkaveling BTAZ

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Op 30 maart 2021 is door de gemeente Amstelveen, kantoorhoudende te 1182 JR Amstelveen, Laan Nieuwer Amstel 1, postadres: Postbus 4, 1180 BA Amstelveen, te dezer zake vertegenwoordigd door de heer mr. drs. G.A.A. Koppenaal, Hoofd Stedelijke Ontwikkeling, aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

1.2 Taxateurs

Deze taxatie is verricht door de heer ing. J.H. Kooijman, rentmeester NVR, registertaxateur NRVT (registratienummer: RT665863635) in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed en geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS) en door de heer ing. R. Th. Homan MRICS, rentmeester NVR, registertaxateur NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, registratienummer RT806703514) in de kamers Landelijk Agrarisch Vastgoed, Bedrijfsmatig Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed en geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS).

Omdat de onderhavige taxatie door twee taxateurs is verricht is het vierogen principe voldoende gewaarborgd en kan de plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur achterwege blijven.

Genoemde taxateurs zijn verbonden aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV. Genoemde taxateurs handelen als externe taxateurs voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV en verklaren te beschikken over de vereiste specifieke deskundigheid ten aanzien van specifieke lokale, regionale en (inter-) nationale (deel-) markt- en objectkennis en deze up-to-date te houden.

1.3 Verklaring onafhankelijkheid

De taxateurs verklaren te dezer zake te handelen als extern en onafhankelijk taxateurs. De taxateurs noch Kendes Rentmeesters Veenendaal BV hebben enige betrokkenheid (gehad) bij planvorming, grondverwerving en/of adviesdiensten betreffende de onderhavig plangebied.

Taxateurs zijn met de opdrachtgever een vaste honorering overeengekomen die in verhouding staat tot de omvang van het werk en niet afhankelijk is van de hoogte van de getaxeerde waarde.

1.4 Object

Het object omvat percelen ruwe bouwgrond en diverse gebouwde objecten gelegen in het exploitatiegebied van exploitatieplan ‘Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)’.

1.5 Taxatiebasis

De taxatiebasis omvat de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

1.6 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is aan opdrachtgever inzicht verschaffen in de hiervoor omschreven waarde in verband met vaststelling van exploitatieplan plangebied Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ). Het taxatierapport mag niet worden gebruikt buiten de context of voor doelen waarvoor dit niet bestemd is. Kendes Rentmeesters Veenendaal BV aanvaardt voor ander gebruik geen aansprakelijkheid.

1.7 Taxatietype

De taxatie betreft een volledige taxatie.

1.8 Opname

In het kader van deze taxatie is het plangebied op 6 mei 2021 door één van de taxateurs vanaf de openbare weg in ogenschouw genomen. Een inpandige inspectie heeft in het kader van deze taxatie niet plaatsgevonden.

1.9 Instructies

Door de opdrachtgever zijn aan de taxateurs geen nadere instructies gegeven.

1.10 Conformiteit

De onderhavige rapportage betreft een taxatieopdracht conform voorgeschreven wettelijke en jurisprudentiële normen en daarmee de daarmee samenhangende *best practice* welke kunnen afwijken van de toepasselijke IVS- en NRVT-taxatiestandaarden. De taxateurs achten zich evenwel gebonden aan de fundamentele beginselen van professionaliteit, objectiviteit en onafhankelijkheid jegens opdrachtgever zoals neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT.

1.11 Informatievoorziening

Door opdrachtgever is de volgende informatie beschikbaar overgelegd:
- overzicht met kadastrale percelen, oppervlakten en eigendommen van het plangebied;
- tekening met proefverkaveling Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ);
- rapport Vooronderzoek NEN5725 thema Bodem opgesteld door Royal Haskoning DHV, gedateerd 18 september 2020;
- rapport Deelrapport Bodem opgesteld door Royal Haskoning DHV, gedateerd 25 maart 2021;
- gemeentelijke grondexploitatieberekeningen.

Van de door de opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Voor zover redelijkerwijs mogelijk hebben taxateurs de geleverde informatie getoetst op juistheid ervan. Mocht blijken dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is, dan wordt in deze rapportage hiervan melding gemaakt en wordt dit aan opdrachtgever voorgelegd. Door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV wordt geen aansprakelijkheid aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onvolledig of onjuist is.

Daarnaast hebben taxateurs de volgende informatie/bronnen geraadpleegd:
- www.kadaster.nl;
- www.ruimtelijkeplannen.nl;
- www.bodemloket.nl;
- en andere openbare bronnen.

1.12 Publicatie

Uitsluitend publicatie van het definitieve taxatierapport met alle daarbij behorende bijlagen is toegestaan.

1.13 Te taxeren belang

Het te taxeren belang omvat de eigendom.

1.14 Taxatiedatum en toestandsdatum

De taxatie van de inbrengwaarde dient te worden verricht naar de marktomstandigheden op de datum welke het moment van opstellen van het exploitatieplan benadert. Omdat het niet mogelijk is om naar een toekomstige datum te taxeren is de taxatie verricht naar de datum van uitbrengen van het concepttaxatierapport, derhalve naar 10 mei 2021.

1.15 Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de voor de onroerende zaak meest geëigende waarderingmethoden, waaronder de vergelijkende methode en de residuele grondwaardemethode.

1.16 Concepten

Op 10 mei 2021 is aan opdrachtgever een concepttaxatierapport ter beschikking gesteld. Opdrachtgever heeft op 12 en 17 mei 2021 gereageerd op het conceptrapport. Ten opzichte van het concepttaxatierapport is geen sprake van min of meer substantiële afwijkingen (> 5% van de waarde). Op 20 mei 2021 is een definitief taxatierapport uitgebracht die als onderdeel zijnde van exploitatie Bedrijventerrein Amstelveen Zuid ter inzage heeft gelegen. Op het taxatierapport zijn verschillende zienswijzen ingediend wat leidt tot een kleine aanpassing die in onderhavig taxatierapport is doorgevoerd. De aanpassing heeft betrekking op de woninggrootte van de woning Meerlandenweg 61. In het eerdere taxatierapport is uitgegaan van een inhoud van de woning van 700 m³. Als gevolg van de ingediende zienswijze is de woning inhoud aangepast naar 750 m³ wat tevens leidt tot een kleine wijziging in de waardering. Naast deze wijziging zijn in onderhavige taxatierapport nog enkele tekstuele verschrijvingen aangepast.

1.17 Aansprakelijkheid

Kendes Rentmeesters Veenendaal BV aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

Op het taxatierapport is een termijn van toepassing van het stellen van aansprakelijkheid van maximaal twee jaar, ingaande per datum van ondertekening van het taxatierapport door taxateur(s).

1.18 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2020.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

2.1.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is kennis genomen van kadastrale uittreksels en de laatste akte van levering. Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring), enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

2.1.2 Toestand van opstallen

Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.

2.1.3 Toestand van installaties en voorzieningen

Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. 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 worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

2.1.4 Toestand van bodem en grondwater

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

2.1.5 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie geraadpleegd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

2.1.6 Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn.

2.1.7 Gehanteerde valuta en omzetbelasting

Alle bedragen die in dit rapport zijn genoemd zijn in euro's (€) en exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

2.2 Bijzondere uitgangspunten

Als bijzonder uitgangspunt voor deze inbrengwaardetaxatie geldt dat het bestemmingsplan en exploitatieplan ten behoeve waarvoor deze taxatie is opgesteld onherroepelijk rechtskracht verkrijgt.
De taxateurs achten dit bijzondere uitgangspunt redelijk en relevant voor het doel van de taxatieopdracht.

3. Beschrijving

3.1 Algemeen

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken liggen in het exploitatieplangebied Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ).

De gemeente Amstelveen heeft ten noorden van Uithoorn, aan weerszijden van Provincialeweg N201 en tussen de beoogde trambaan Uithoornlijn en de Zijdelweg (N521) een nieuw bedrijventerrein gepland. Het plangebied kan op basis van de fysieke doorsnijdingen in vier deelgebieden onderscheiden worden die in onderstaande paragraven worden beschreven. De deelgebieden worden aangeduid als noordoost, noordwest, zuidoost en zuidwest.

3.2 Bestemming

3.2.1 Vigerende bestemming

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken zijn gelegen in het plangebied van bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid'. Voornoemd bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van gemeente Amstelveen op 12 november 2014 en vervolgens onherroepelijk geworden. Van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' blijkt dat het gebied grotendeels is bestemd als 'Agrarisch-1' en 'Agrarisch-2'.

De glastuinbouwbedrijven aan de Meerlandenweg 63 en 65A en de onbebouwde landbouwgronden aan de oostzijde tot aan de Zijdelweg (N521) hebben de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' en de woning c.a. Meerlandenweg 57 heeft de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. De bij de glastuinbouwbedrijven behorende bedrijfswoningen (Meerlandenweg 61 en 65) hebben de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw Bedrijfswoning'.

Een gering gedeelte van de gronden heeft de bestemming 'Verkeer', 'Groen' en 'Water'.

De op de verbeelding als 'Agrarisch – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;

met de daarbij behorende:
b. verhardingen;
c. recreatief medegebruik;
d. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:
e. openbare nutsvoorzieningen;
f. infrastructurele voorzieningen;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen en sloten.

De voor 'Agrarisch – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;

met daarbij behorende;
b. verhardingen;
c. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:
d. openbare nutsvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen
f. recreatief medegebruik;
g. infrastructurele voorzieningen;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen en sloten.

De voor 'Agrarisch – Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van de uitoefening van het tuinbouwbedrijf, uitgezonderd bedrijfswoningen;
b. een caravanstalling ter plaatse van de aanduiding caravanstalling;

met de daarbij behorende:
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. verhardingen;

met daaraan ondergeschikt:
e. groenvoorzieningen
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen;
h. infrastructurele voorzieningen;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen en sloten.

Voor het bouwen van kassen en bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
a. kassen en bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid;
c. het bebouwingspercentage van administratieve ruimtes dan wel laboratoria mag per bedrijf niet meer bedragen dan respectievelijk 5% en 20%;
d. de maximale goot- en bouwhoogten van kassen en bedrijfsgebouwen bedraagt respectievelijk 6 meter en 8 meter;
e. de dakhelling van kassen en bedrijfsgebouwen mag niet minder dan 15° en niet meer dan 45° bedragen.

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw Bedrijfswoning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinbouwbedrijven met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen;
b. bedrijfswoningen met de daarbij behorende bijgebouwen;

met de daarbij behorende:
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. tuinen en erven;
e. verhardingen;

met daaraan ondergeschikt:
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. infrastructurele voorzieningen;
h. parkeervoorzieningen;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. sloten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
b. per tuinbouwbedrijf mag één bedrijfswoning worden gebouwd;
c. de bedrijfswoning is slecht toelaatbaar indien:
    1. de woning gelet op de aard, inrichting, de omvang en de continuïteit van het bedrijf ter plaatse noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;
d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 meter en 11 meter;
e. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m³;
f. de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis- verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
c. parkeervoorzieningen.
met de daarbij behorende:
d. tuinen en erven;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

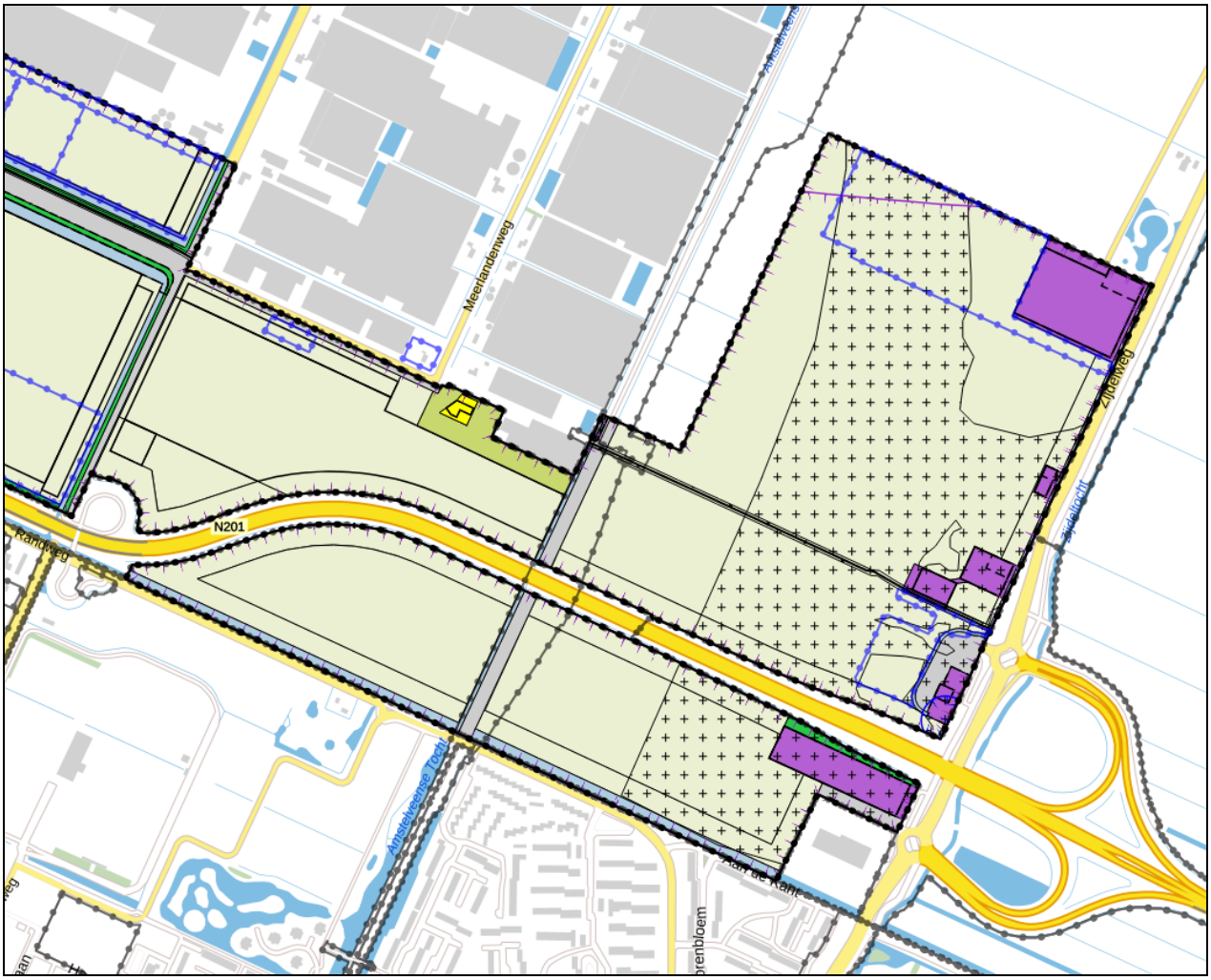
De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. erkers;
d. entreeportalen;
e. paden en terrassen;
f. (fietsen-)bergingen;
g. carports;
h. parkeervoorzieningen.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. paden;
d. speelvoorzieningen;
e. behoud en ontwikkeling van bestaande en potentiële ecologische waarden ter plaatse van de functie aanduiding 'ecologische waarde', waarbij de voorwaarden vanuit de ontheffing van de Flora- en Faunawet in acht worden genomen;
f. water, waterlopen en waterpartijen;
met daaraan ondergeschikt:
g. verhardingen;
h. parkeervoorzieningen;
met de daarbij behorende:
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen, straten en paden;
b. voet- en rijwielpaden;
met de daarbij behorende:
c. groenvoorzieningen, waaronder bermen en waterpartijen
d. parkeervoorzieningen;
e. geluidwerende voorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
g. weg- en waterbouwkundige constructies.

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen;
d. het verkeer in en over het water;
e. behoud en ontwikkeling van bestaande en potentiële ecologische waarden ter plaatse van de functie aanduiding 'ecologische waarde', waarbij de voorwaarden van de ontheffing Flora- en Faunawet in acht worden genomen;
met de daarbij behorende:
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

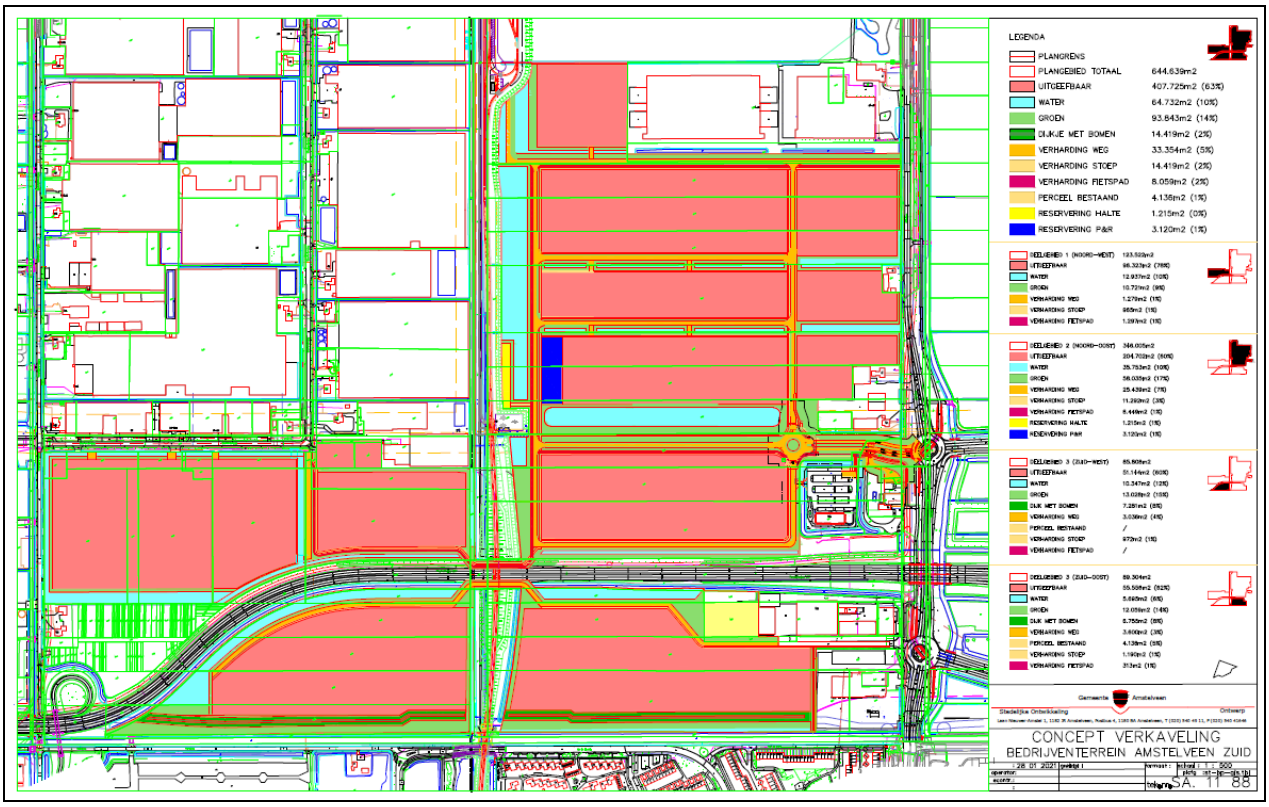
Voor een nadere omschrijving van de bestemmingsregeling wordt verwezen naar de regels.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid'.

3.2.2 Toekomstige bestemming

Gemeente Amstelveen treft voorbereidingen om voor het plangebied een nieuw plan vast te stellen. Dit bestemmingsplan, 'Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)', vormt de planologische-juridische basis voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied BTAZ. Vooruitlopend op het concept bestemmingsplan heeft de gemeente een proefverkaveling opgesteld dat in het op te stellen bestemmingsplan op deze wijze zal worden bestemd.



Proefverkaveling Bedrijventerrein Amstelveen Zuid.

3.2.3 Structuurvisie

<u>Structuurvisie Amstelveen 2025+</u>

De gemeenteraad van Amstelveen heeft op 21 september 2011 de Structuurvisie Amstelveen 2025+ vastgesteld. Het is op de eerste plaats een ruimtelijke visie, maar ondersteunt ook maatschappelijke ontwikkelingen. Met betrekking tot Amstelveen Zuid vermeld de structuurvisie het volgende.

5. Werkmilieus

Voldoende en passende werklocaties bieden Amstelveen biedt veel werkgelegenheid: bijna 44.000 arbeidsplaatsen. Aantrekkelijke werkmilieus zijn een belangrijk onderdeel van het Amstelveense economisch beleid: om de economische structuur te versterken, om een evenwichtige en duurzame economische groei te bevorderen en om de diversiteit in de Amstelveense bedrijvigheid of de directe regio te vergroten. Het bieden van voldoende werklocaties, goed passend bij de kwaliteitseisen van de ondernemers, is essentieel om het vestigingsklimaat voor het bedrijfsleven te verbeteren, de bestaande werkgelegenheid te behouden en nieuwe werkgelegenheid te creëren. De verscheidenheid van deze locaties moet zodanig zijn, dat zowel lokale, regionale en internationale bedrijven zich gemakkelijk in Amstelveen kunnen vestigen. De bedrijvigheid in Amstelveen kenmerkt zich door relatief veel dienstverlenende bedrijven (71% van de werkgelegenheid, waarvan 55% commercieel), een aantal grote nationale en internationale (hoofd)vestigingen en bestaat verder uit een groot deel zelfstandigen zonder personeel. Direct gevolg hiervan is dat Amstelveen beschikt over relatief weinig bedrijventerreinen en veel kantoren.

(…)

Ontwikkelingen

Overcapaciteit aan bedrijventerrein en kantoorontwikkeling
Amstelveen heeft in het zuiden van de gemeente, langs de omgelegde N201 twee nieuwe bedrijventerreinen gepland: De Loeten en Amstelveen-Zuid. Mede door de economische crisis is er in de regio Amstelland-Meerlanden een overschot aan bedrijventerreinen en kantorenlocaties ontstaan. Daarnaast ontwikkelt de markt voor kantoren en bedrijven zich van een uitbreidingsnaar een vervangingsmarkt, vooral vanwege de verwachting dat de werkzame beroepsbevolking per saldo minder hard groeit. Segmentering en fasering van het (plan)aanbod in de tijd is noodzakelijk om dreigende overschotten en prijsbederf te voorkomen. Dit betekent concreet dat Amstelveen in regionaal verband afspraken moet maken over De Loeten en Amstelveen Zuid, maar ook over de kantoorontwikkelingen.

Vanwege een fors aanbod aan nieuwe en bestaande kantoormeters in de Metropoolregio Amsterdam zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over kantoorontwikkelingen. Nieuwe, nog niet bij de regio bekende, grootschalige kantoorontwikkelingen zijn ongewenst. Amstelveen heeft voor de komende jaren circa 15.000 m2 nieuwe kantoren gepland. Daarnaast kan op langere termijn in nieuwe kantoorruimte worden voorzien rondom de A9, als daar tegen die tijd behoefte aan is.

<u>Structuurvisie 'Amstelveen Zuid'</u>

Het beoogde nieuwe bedrijventerrein Amstelveen Zuid was al eerder beschreven in de op 15 december 2010 door de raad van gemeente Amstelveen vastgestelde Structuurvisie 'Amstelveen Zuid'. De visie brengt vastgesteld beleid en geplande ontwikkelingen in kaart en met elkaar in verband en het biedt voor Amstelveen Zuid een totaalperspectief. Uit de structuurvisie blijkt dat Amstelveen Zuid uit verschillende ontwikkellocaties bestaat. Dit betreft de ontwikkeling van bedrijventerrein Amstelveen Zuid, bedrijventerrein De Loeten, woningbouwproject De Scheg bestaande uit ca. 1.250 woningen in de Noorder Legmeerpolder, recreatiegebied AmstelGroen en verlegging N201 inclusief de ongelijkvloerse kruising N201 (bestaande uit op/afrit Noord en Zuid N201). De ontwikkeling Bedrijventerrein Amstelveen Zuid wordt in de structuurvisie als volgt beschreven.

3.2.1 Bedrijventerrein Amstelveen Zuid

Begrenzing
Het plangebied van het Bedrijventerrein Amstelveen-Zuid wordt aan de zuidkant begrensd door de Randweg en de gemeentegrens. Ten westen geldt hier de Noorddammerweg, De Loeten en de oude spoordijk als grens. De noordgrens wordt gevormd door de sloot tussen de Zijdelweg en de oude spoordijk en de oostgrens bestaat uit de Zijdelweg.

Wat is de ontwikkeling?
Aangezien het plangebied in de economische invloedssfeer van Schiphol, Amsterdam en de bloemenveiling Aalsmeer ligt, brengt dit een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor internationale bedrijven en diensten met zich mee. De voorkeur wat betreft de invulling ligt dan ook bij het ontwikkelen van logistieke functies (Value-Added-Logistics) en regionale en lokale bedrijvigheid. De ontwikkeling zal gepaard gaan met hoge gestelde eisen aan duurzame inrichting van het terrein (dubbel grondgebruik, milieuaspecten). De maximale oppervlakte van de bedrijven zal bij elkaar naar verwachting 69 ha bedragen, waarbij naar verwachting netto 46 ha uitgeefbaar is.

Voor welke bovenwijkse voorzieningen voorziet de ontwikkeling in een bijdrage?
Vanuit het BAZ dient een bijdrage te komen aan de volgende bovenwijkse werken en voorzieningen:
- *De verlegging van de N201 inclusief de realisering van de ongelijkvloerse kruising van de N201.*

Voor welke ruimtelijke ontwikkelingen kan een bijdrage worden gevraagd?
- *De realisering van AmstelGroen*

Wat is de fasering?
De aanleg van deze ontwikkeling zal naar verwachting plaatsvinden in de periode 2010 - 2020.

In de structuurvisie is een afbeelding opgenomen met de ontwikkelingen in Amstelveen Zuid. Het roze gedeelte betreft het te ontwikkelen bedrijventerrein Amstelveen Zuid.



Uitsnede afbeelding ontwikkelingen in Amstelveen Zuid.

3.3 Ligging

Het plangebied Bedrijventerrein Amstelveen Zuid is gelegen ten noorden van Uithoorn, aan weerszijden van Provincialeweg N201 en tussen de beoogde trambaan Uithoornlijn en de Zijdelweg (N521). Het plangebied kan op basis van de fysieke doorsnijdingen in het totale plangebied in vier deelgebieden onderscheiden worden, te weten noordoost (1), noordwest (2), zuidoost (3) en zuidwest (4). De ligging van het plangebied wordt indicatief weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.4 Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik is bij de eigenaar.

3.5 Bodem

Hoewel in het kader van deze taxatie geen onderzoek is verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid, is wel op basis van openbare bronnen gekeken of er informatie over bodemonderzoek bekend is.

Bodemloket

Het Bodemloket meldt met betrekking tot de getaxeerde gronden dat bij deze instantie geen informatie voor deze locatie beschikbaar is over bodemonderzoek en/of sanering. Er is vanaf de website van Bodemloket een verwijzing naar de website van Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Van deze website blijkt dat in de deelgebieden noordoost en noordwest een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Er zijn verder geen resultaten of onderzoeksuitkomsten vermeld.

Bron: www.bodemloket.nl, geraadpleegd op 28 april 2021.

Bodemonderzoeken

Door opdrachtgever is het rapport van het Vooronderzoek NEN5725 thema Bodem van plangebied Bedrijventerrein Amstelveen Zuid, gedateerd 18 september 2020, toegezonden. Het rapport is opgesteld door Royal Haskoning DHV die de volgende conclusies trekken:

Op basis van de verkregen informatie voor het plangebied BTAZ (Bedrijventerrein Amstelveen-Zuid) zijn de volgende conclusies te trekken:

- *Er bevinden zich binnen het plangebied land- en tuinbouwpercelen. Uit de archieven zijn geen gegevens naar voren gekomen die leiden tot een onverdachte situatie voor bestrijdingsmiddelen. De land- en tuinbouwpercelen worden derhalve aangemerkt als zijnde verdacht voor bestrijdingsmiddelen;*
- *Er bevinden zich binnen het plangebied meerdere gedempte sloten. Uit de digitale archieven zijn geen gegevens naar voren gekomen waaruit blijk dat de samenstelling en kwaliteit van het dempingsmateriaal bekend is. De gedempte sloten worden derhalve aangemerkt als zijnde verdacht voor bodemverontreiniging;*
- *Er worden binnen het plangebied meerdere activiteiten uitgevoerd die potentieel voor bodemverontreiniging kunnen zorgen. Bij beëindiging van deze activiteiten dient in het kader van de Wet milieubeheer (Wm) de eindsituatie vastgelegd te worden. Hieruit volgt mogelijk een saneringsplicht voor de vergunninghouder;*
- *Ter plaatse van het benzineservicestation (Shell) is sprake van een geregistreerde restverontreiniging met minerale olie in de grond/grondwater en een ongewoon voorval dat heeft plaatsgevonden in 2017. De huidige stand van zaken m.b.t. verplichtingen in het kader van de Wet bodembescherming is niet bekend. Wel bekend is dat er in 2019 nog een monitoringsronde is uitgevoerd;*
- *Er bevinden zich binnen het plangebied meerdere opstallen en erfverhardingen daterend uit een periode waarin veel asbest is vervaardig en is toegepast in bouwwerken. Deze opstallen en verhardingen worden derhalve aangemerkt als zijnde verdacht voor asbest;*
- *Op basis van de Nota bodembeheer geldt het generieke beleid. Voor de standaard NEN5740-parameters wordt verwacht dat de grond wordt aangemerkt als zijnde klasse Achtergrondwaarde. Ten aanzien van PFAS zijn er binnen het plangebied geen bronnen aanwezig. Derhalve wordt voor deze stoffengroep verwacht dat verspreiding heeft plaatsgevonden door atmosferische depositie, waardoor sprake is van een diffuus belaste bodem (PFAS-concentraties zoals opgenomen in tabel 4).*

Uit het rapport blijkt niet dat er ernstige verontreinigingen zijn aangetroffen. De land- en tuinbouwpercelen worden derhalve aangemerkt als zijnde verdacht voor bestrijdingsmiddelen. Door het ontbreken van gegevens wat de samenstelling en kwaliteit is van het dempingsmateriaal worden de gedempte sloten aangemerkt als verdacht voor bodemverontreiniging. De activiteiten die potentieel voor bodemverontreiniging kunnen zorgen, heeft hoofdzakelijk betrekking op een aantal bebouwde locaties, waaronder de Shelllocatie, die geen onderdeel uitmaken van het exploitatieplangebied. Ten aanzien van PFAS zijn er binnen het plangebied geen bronnen aanwezig.

Naast voornoemd rapport is door opdrachtgever het rapport Deelrapport Bodem van plangebied Bedrijventerrein Amstelveen Zuid, gedateerd 25 maart 2021, toegezonden. Het rapport is opgesteld door Royal Haskoning DHV in het kader van de m.e.r. en heeft betrekking op bodemkwaliteit, grondverzet, bodemzetting en geothermie en WKO. Aan de bodemkwaliteit wordt de score 0 (geen effect) toegekend. Er is geen sprake van een saneringsnoodzaak binnen het plangebied. Aan hergebruik grond wordt de score + (positief effect) toegekend. Binnen het plangebied is een beperkte mogelijkheid tot hergebruik van vrijkomende grond. Het overschot kan buiten het plangebied worden afgezet. Wegens de aanwezigheid van veen en klei in de ondergrond is de bodem gevoelig voor zetting. Door het realiseren van een restzetting tot een acceptabel niveau of het toepassen van een paalfundering, wordt de effectscore voor bodemzetting teruggebracht naar 0 (geen effect). Op basis van de geschiktheid van de diepere ondergrond voor WKO wordt ten aanzien van bodemenergie aan het basisalternatief de score + (positief effect) toegekend. Conclusie van het rapport is dat ten aanzien van de aspecten bodemkwaliteit, hergebruik van grond, bodemzetting en bodemenergie het plan BTAZ uitvoerbaar wordt geacht.

Op basis van informatie van het Bodemloket en de beschikbaar gestelde bodemrapporten geldt als uitgangspunt voor de taxatie dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de beoogde bestemming in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

3.6 Beschrijving object

3.6.1 Huidig gebruik

Het getaxeerde betreft ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein hetgeen thans hoofdzakelijk in gebruik is als cultuurgrond. Naast de cultuurgrond is sprake van verschillende bebouwde objecten. Dit betreft de volgende locaties:

Meerlanderweg 61 en 63 betreft een glastuinbouwbedrijf met bedrijfswoning. De bedrijfswoning met bouwjaar 1996 (bron: bagviewer.nl) is traditioneel gebouwd met gemetselde gevels in spouw en het samengestelde zadeldak met wolfseinden is gedekt met pannen. Zover waarneembaar bestaat de woning uit twee bouwlagen, begane grond en een verdieping. De gebruiksoppervlakte bedraagt circa 215 m² (bron: bagviewer.nl) en de inhoud wordt geschat op circa 750 m³ (bron: zienwijze eigenaar). Om de woning ligt een net verzorgde aangelegde tuin voorzien van borders, gazon en haagstructuren. De woning bevindt zich op het terrein met daarop het glastuinbouwbedrijf. Het terrein is afgesloten met twee ijzeren schuifpoorten. Aan de woning is circa 1.400 m² grond toe te kennen.

Het glastuinbouwbedrijf bestaat uit circa 19.520 m² glasopstanden met aan de voorzijde een schuur van circa 743 m². De schuur met bouwjaar 1991 (bron: bagviewer.nl) is opgetrokken in gemetselde gevels, 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 1991 (voorzijde) en 2008 (achterzijde) (bron: zienswijze eigenaar) bestaat uit 14 kappen met een kapbreedte van 12,80 m¹ en een kaplengte van circa 110 m¹.

Op het terrein voor de schuur is een waterbassin gelegen met een oppervlakte van circa 730 m². Daarnaast staan er drie (CO2/warmtebuffer)opslagtanks. 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 vanaf de openbare weg een nette uitstraling. Het terrein is afgesloten door middel van de twee metalen schuifpoorten.

Meerlandenweg 65/65A betreft een glastuinbouwbedrijf met bedrijfswoning. De bedrijfswoning met bouwjaar 1992 (bron: bagviewer.nl) is traditioneel gebouwd met gemetselde gevels in spouw en het zadeldak is gedekt met pannen. Zover waarneembaar bestaat de woning uit twee bouwlagen, begane grond en een verdieping. De gebruiksoppervlakte bedraagt circa 176 m² (bron: bagviewer.nl) en de inhoud wordt geschat op circa 550 m³. Om de woning ligt een tuin voorzien van borders en gazon. De woning bevindt zich op het terrein met daarop het glastuinbouwbedrijf. Het terrein is afgesloten met een metalen hekwerk. Aan de woning is 1.335 m² grond toe te kennen (perceel Amstelveen O 6357).

Het glastuinbouwbedrijf bestaat uit 23.055 m² glasopstanden met aan de voorzijde een schuur van circa 940 m². De schuur met bouwjaar 1988 (bron: bagviewer.nl) is opgetrokken in gemetselde gevels, raampartijen en is gedeeltelijk voorzien van gevelbekleding bestaande uit damwandplaten. De schuur is voorzien van 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 (bron: bagviewer.nl) bestaat uit 14 kappen met een kapbreedte van 12,80 m¹ en een kaplengte van circa 129 m¹.

Het verharde gedeelte van het terrein (ca. 3.000 m²) bestaat uit betonplatenverharding. Aan de westzijde van de kas is een opslagtank gelegen.

Het geheel heeft vanaf de openbare weg een nette doch iets verouderde uitstraling. Het terrein is afgesloten door middel van een metalen toegangshekwerk.

Het object Meerlandenweg 57 betreft een vrijstaande woning met karakteristieke bouwwijze. De woning met bouwjaar 1990 (bron: bagviewer.nl) heeft een gebruiksoppervlakte van circa 400 m². De inhoud wordt geschat op 1.200 m³. De woning bestaat uit verschillende lessenaarsdak en aan de achterzijde is een gedeelte voorzien van plat dak. De woning is gelegen op een ruime kavel, in een parkachtige tuin. De woning is vanaf de openbare weg beperkt zichtbaar. De kavelgrootte bedraagt 11.552 m². Het terrein is aan de voorzijde afgesloten met een hekwerk. De woning is 2006 aangekocht door gemeente Amstelveen op basis van de marktwaarde. Volgens informatie van opdrachtgever wordt de woning tijdelijk verhuurd onder de Leegstandswet.

Een gedeelte van de grond achter Zijdelweg 5 te Amstelveen maakt onderdeel uit van de gronden die behoren tot het bedrijfscomplex. De gronden zijn grotendeels verhard, deels ingericht als erfbeplanting en deels als ontsluitingsweg.

Een klein gedeelte van het getaxeerde maakt onderdeel uit van het terrein dat behoort tot het motorbrandstofverkooppunt aan de Zijdelweg 15 te Amstelveen.

Een klein gedeelte van het getaxeerde maakt onderdeel uit van de watergang om het terrein van Mc Donald's restaurant Uithoorn gelegen aan de Zijdelweg 15A te Amstelveen en deels van de watergangen nabij de Provincialeweg N201.

In het perceel cultuurgrond gelegen achter het Mc Donald's restaurant Uithoorn is een trafogebouwtje gevestigd. Het object is gelegen in het plangebied van Bedrijventerrein Amstelveen Zuid.

Voor het overige is sprake van cultuurgronden met een courante kavelvorm en oppervlakte, zelfstandige ontsluiting op de openbare weg en goede gebruiksmogelijkheden voor de teelt van agrarische gewassen.

Blijkens de Bodemkaart van Nederland (digitale versie) omvat de grondsoort in de deelgebieden noordoost en zuidoost hoofdzakelijk kleigronden zijnde kalkrijke leek-/woudeerdgronden met profielverloop 5 (pMn85A). De grondsoort in de deelgebieden noordwest en zuidwest betreft hoofdzakelijk zavelgronden zijnde kalkrijke leek-/woudeerdgronden met profielverloop 5 (pMn55A) met grondwatertrap Vb waar de gemiddeld hoogste grondwaterstand 25-40 cm bedraagt en de gemiddeld laagste grondwaterstand >120 cm bedraagt (bron: pdokviewer.nl en Boer&Bunder.nl).

Van de website Boer&Bunder volgt dat de cultuurgrond in gebruik is voor zowel de teelt van akkerbouwgewassen als voor de teelt van maïs.

De objecten worden in de onderstaande paragraven per eigenaar nader omschreven.

Het getaxeerde is opgenomen vanaf de openbare weg en voor nadere informatie hebben taxateurs zich gebaseerd op openbare bronnen. Omdat de opstallen niet inpandig zijn opgenomen en er geen toegang is geweest tot het perceel, betreft het een zogeheten gevelopname, gedaan vanaf de openbare weg. Onderstaande typering en beschrijving van objecten is derhalve gebaseerd op onder meer waarneming vanaf de openbare weg, de van opdrachtgever verkregen informatie alsmede gegevens uit openbaar toegankelijke bronnen en databases.

3.6.2 Beoogd gebruik

Het object omvat de beoogde te ontwikkelen bedrijventerreinlocatie 'Bedrijventerrein Amstelveen Zuid'. Het plangebied heeft een oppervlakte van totaal circa 64 hectare. Hiervan is circa 40 hectare uitgeefbaar. De gemeente is voornemens om een oppervlakte van circa 20 hectare uit te geven in de periode tot 2030. De uitgifte van de overige 20 hectare is voorzien in de periode na 2030. De proefverkaveling van het plangebied, die wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, is weergegeven in paragraaf 3.2.2 van dit rapport. De oppervlakte van het plangebied, de oppervlakte van de uitgeefbare gronden en de uitgifteplanning zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Deelgebied	Oppervlakte plangebied	Uitgeefbaar	Uitgifte voorzien in
Noordwest	ca. 12,4 ha	ca. 9,63 ha	2022-2027
Noordoost	ca. 34,6 ha	ca. 20,47 ha	2024-2031
Zuidwest	ca. 8,6 ha	ca. 5,11 ha	2034-2036
Zuidoost	ca. 8,9 ha	ca. 5,56 ha	2032-2034

3.7 Omschrijving per rechthebbende

Binnen het plangebied zijn verschillende eigenaren te onderscheiden. De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken zijn in de volgende paragraven per eigenaar en per deelgebied omschreven.

Deelgebied Noordoost

3.8 Agrimm BV

3.8.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Amstelveen	O	10072	0.09.69 ha	0.02.08 ha
Amstelveen	O	10074	0.43.20 ha	0.01.15 ha
Amstelveen	O	10076	0.45.05 ha	0.00.29 ha
Amstelveen	O	10527	1.10.20 ha	0.45.03 ha
Amstelveen	O	10568	2.52.24 ha	2.51.35 ha
Amstelveen	O	10570	2.95.86 ha	2.95.86 ha
Amstelveen	O	10574	13.26.30 ha	1.93.39 ha
Amstelveen	O	10579	2.95.53 ha	2.95.53 ha
Amstelveen	O	10581	2.59.02 ha	2.59.02 ha
Amstelveen	O	10583	2.95.30 ha	2.95.30 ha
Amstelveen	O	10586	3.92.58 ha	3.81.01 ha
Amstelveen	O	10588	2.95.50 ha	2.95.50 ha
Amstelveen	O	10591	2.11.31 ha +	2.11.31 ha +
Totaal			38.31.78 ha	25.26.82 ha

Bron: Kadaster.nl

3.8.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 01527, 10570, 10574, 10579, 10581, 10583 en 10588 berust bij **Agrimm BV**, zetelend te Amstelveen, kantoorhoudend Zijdelweg 3, 1187 ZM Amstelveen.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat de eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel van de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 10568, 10586 en 10591 berust bij **Agrimm BV**, zetelend te Amstelveen, kantoorhoudend Zijdelweg 3, 1187 ZM Amstelveen.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat het opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel van de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 10568, 10586 en 10591 berust bij **Liander NV**, zetelend te Arnhem.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 4 mei 2021) blijkt dat de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 10072, 10074 en 10076 berust bij **Agrimm BV**, zetelend te Amstelveen, kantoorhoudend Zijdelweg 3, 1187 ZM Amstelveen.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 4 mei 2021) blijkt dat het recht van erfpacht van de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 10072, 10074 en 10076 berust bij de heer **Willem Maurits Jan Dirk Immink**, geboren op 29 augustus 1987 te Amstelveen, wonend aan de Bovenkerkerweg 94, 1188 XH Amstelveen. Uit de erfpachtsakte (hyp4/64363/162) volgt dat het recht van erfpacht is aangegaan voor de duur van 50 jaar, ingaande op 20 mei 2014 en mitsdien eindigende op 20 mei 2064. De aanvangscanon bedroeg € 8.000,--. De bestemming in het kader van het recht van erfpacht betreft uitsluitend het gebruik als bedrijfsruimte voor de vestiging van een keten van een hamburger- of fastfoodrestaurant. Erfpachter is verplicht de zaak overeenkomstig deze bestemming te gebruiken.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 4 mei 2021) blijkt dat er op de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 10074 en 10076 een opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel berust ten gunste van **Gemeente Amstelveen**, zetelend te Amstelveen.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april en 4 mei 2021) blijkt dat er een zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 10072 en 10568 berust ten gunste van **Provincie Noord-Holland**, zetelend te Haarlem.

3.8.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 6 april en 4 mei 2021) blijkt dat de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 10072, 10074, 10076, 10568, 10570, 10574, 10579, 10581, 10583, 10586, 10588 en 10591 belast is met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Amstelveen, afkomstig uit stuk Hyp4 79463/00108, ingeschreven op 29 oktober 2020.

3.8.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' heeft het object grotendeels de enkelbestemming 'Agrarisch - 1' en voor een klein gedeelte de bestemming 'Agrarisch - 2', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – lib art 221 nr 4', 'luchtvaartverkeerzone – lib art 223' en 'luchtvaartverkeerzone – lib art 222'.

Het te taxeren gedeelte van perceel Amstelveen, sectie O, nummer 10527 (ca. 4.503 m²) en een gedeelte (ca. 7.725 m²) van het perceel Amstelveen, sectie O, nummer 10574 maakt onderdeel uit van het terrein waarop de bedrijfshal met kantoren is bebouwd plaatselijk bekend Zijdelweg 5A t/m 5G. Voor de bouw van de bedrijfshal met kantoren is in februari 2018 door de gemeente Amstelveen een omgevingsvergunning verleend om af te kunnen wijken van de vigerende bestemming (Agrarisch - 1).

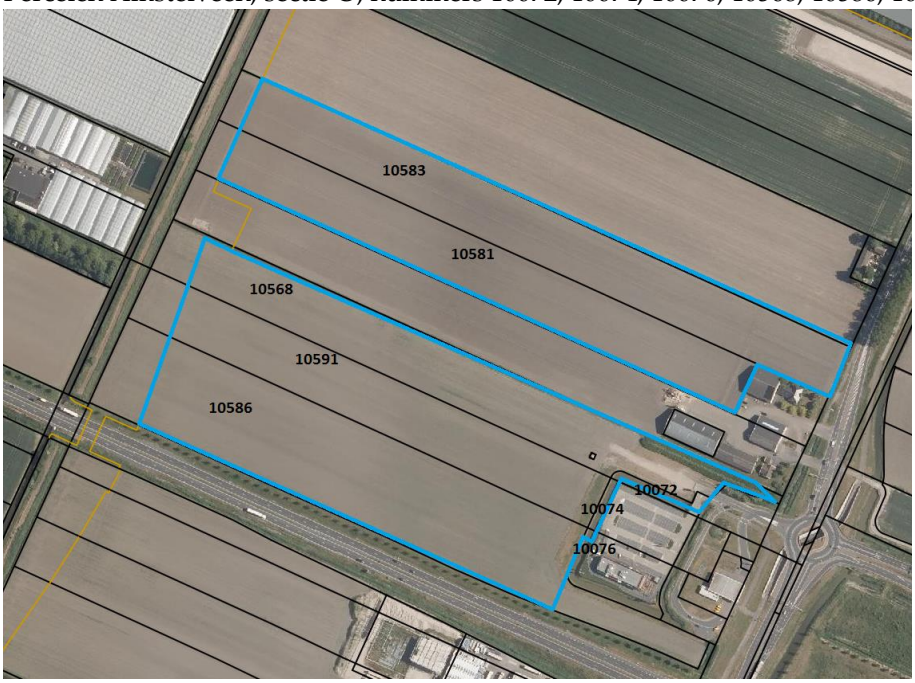
Op perceel Amstelveen, sectie O, nummer 10527 is de ontsluitingsweg van de bedrijfshal met kantoren plaatselijk bekend Zijdelweg 5A t/m 5G aangelegd. Het gedeelte van het perceel Amstelveen, sectie O, nummer 10574 dat onderdeel uitmaakt van de verleende omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan, omvat verhard terrein t.b.v. opslag, is voorzien van 15 parkeerplaatsen (bron: terreinindeling nieuwe situatie onderdeel van de omgevingsvergunning, geraadpleegd via www.ruimtelijkeplannen.nl) en erfbeplanting tegen de perceelsgrenzen.

Het noordoostelijk gedeelte van het perceel Amstelveen, sectie O, nummer 10568 maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning die is verleend voor de bouw van Mc Donald's restaurant Uithoorn. De omgevingsvergunning is in 2015 door gemeente Amstelveen verleend om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. Het gedeelte van het perceel Amstelveen, sectie O, nummer 10568 maakt onderdeel uit van de grondwal die een natuurlijke afscheiding vormt voor het geluid van verkeer van en naar het Mc Donald's restaurant Uithoorn. Ook de gedeelten van de percelen Amstelveen, sectie O, nummers 10072, 10074 en 10076 maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning en zijn ingericht als watergang aan de westzijde van het terrein. Het gebruik als sloot en grondwal met groenbeplanting betreft geen lucratief gebruik waardoor de waarde beperkt is. De hoogste waarde wordt ontleend als onderdeel van het complex Bedrijventerrein Amstelveen Zuid. Bij de waardering is uitgegaan van de volle eigendom, vrij van rechten en gebruik. Taxateurs hebben in het kader van deze taxatieopdracht niet gesproken met de eigenaar en/of erfpachter waardoor de huidige canon onbekend is. Dit maakt een betrouwbare waardering waarbij een splitsing wordt gemaakt in de waarde van het bloot eigendom en de waarde van het recht van erfpacht onbetrouwbaar. Daarnaast is het een economische wet dat als het meeromvattend recht van eigendom wordt gesplitst in twee of meer beperkte rechten, er geen meerwaarde ontstaat ten opzichte van de oorspronkelijke ongesplitste situatie (vrije waarde). Tevens is het aannemelijk dat de canon bepaald is op basis van de uit te geven gronden waarop het fastfoodrestaurant is gebouwd. Deze gronden hebben een oppervlakte van 6.894 m². De oppervlakte openbaar gebied bedraagt 3.154 m² (bron: akte vestiging recht van erfpacht hyp4/64363/162).

3.8.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan en nabij de Zijdelweg te Amstelveen. De ligging van het object wordt indicatief blauw omlijnd weergegeven op onderstaande luchtfoto:

Percelen Amstelveen, sectie O, nummers 10072, 10074, 10076, 10568, 10586, 10581, 10583 en 10591



Percelen Amstelveen, sectie O, nummers 10527, 10570, 10574, 10579 en 10588



3.8.6 Beschrijving object

Percelen Amstelveen, sectie O, nummers 10568, 10586 en 10591
De percelen Amstelveen, sectie O, nummers 10568, 10586 en 10591 omvatten percelen cultuurgrond die naast elkaar zijn gelegen en een kavel vormen gelegen tussen het terrein van MC Donald's restaurant Uithoorn en trambaan Uithoornlijn. De kavel is in gebruik als bouwland en zelfstandig ontsloten op de openbare Zijdelweg. Op het noordoostelijk gedeelte van het perceel Amstelveen, sectie O, nummer 10568 is een grondwal aangelegd die begroeit is met heesters. De grondwal vormt een natuurlijke afscheiding en de geluidswering van verkeer van en naar het Mc Donald's restaurant Uithoorn. Voor de bouw van het Mc Donald's restaurant en de aanleg van de grondwal is in 2015 door gemeente Amstelveen een omgevingsvergunning verleend om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan.

Percelen Amstelveen, sectie O, nummers 10072, 10074 en 10076
Het getaxeerde van de percelen Amstelveen, sectie O, nummers 10072, 10074 en 10076 omvat een gedeelte van de waterkering gelegen tussen het Mc Donald's restaurant en de percelen cultuurgrond.

Percelen Amstelveen, sectie O, nummers 10581 en 10583
De percelen Amstelveen, sectie O, nummers 10581 en 10583 omvatten percelen cultuurgrond die naast elkaar zijn gelegen en een kavel vormen gelegen achter en naast de woning c.a. Zijdelweg 11. Aan de kavel grenst aan de achterzijde aan trambaan Uithoornlijn. De gronden zijn in gebruik als bouwland en zelfstandig ontsloten op de openbare Zijdelweg.

Percelen Amstelveen, sectie O, nummers 10570, 10579 en 10588
De percelen Amstelveen, sectie O, nummers 10570, 10579 en 10588 omvatten percelen cultuurgrond die naast elkaar zijn gelegen en een kavel vormen gelegen tussen de openbare weg Zijdelweg trambaan Uithoornlijn, ten zuiden van de bedrijfsopstallen Zijdelweg 5, en 5A t/m 5G. De kavel is in gebruik als bouwland en zelfstandig ontsloten op de openbare Zijdelweg.

Percelen Amstelveen, sectie O, nummers 10527 en 10574
Het te taxeren gedeelte van perceel Amstelveen, sectie O, nummer 10527 (ca. 4.503 m²) en een gedeelte (ca. 7.725 m²) van het perceel Amstelveen, sectie O, nummer 10574 maakt onderdeel uit van het terrein waarop de bedrijfshal met kantoren is bebouwd plaatselijk bekend Zijdelweg 5A t/m 5G. Voor de bouw van de bedrijfshal met kantoren is in februari 2018 door de gemeente Amstelveen een omgevingsvergunning verleend om af te kunnen wijken van de vigerende bestemming (Agrarisch - 1).

Op perceel Amstelveen, sectie O, nummer 10527 is de ontsluitingsweg van de bedrijfshal met kantoren plaatselijk bekend Zijdelweg 5A t/m 5G aangelegd. Het gedeelte van het perceel Amstelveen, sectie O, nummer 10574 dat onderdeel uitmaakt van de verleende omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan, omvat verhard terrein t.b.v. opslag, is voorzien van 15 parkeerplaatsen en erfbeplanting tegen de perceelsgrenzen.

Het achterste gedeelte van het perceel Amstelveen, sectie O, nummer 10574 dat niet onderdeel is van de omgevingsvergunning, heeft een oppervlakte van circa (19.339 -/- 7.725 m² =) 11.614 m² omvat bouwland en is via de ontsluitingsweg parallel aan de bedrijfshal ontsloten op de openbare weg Zijdelweg.



Afbeelding gedeelte perceel Amstelveen O 10574 onderdeel van bedrijfscomplex Zijdelweg 5A t/m 5G

3.9 G.G. van Beinum

3.9.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Amstelveen	O	10534	5.79.42 ha	5.79.42 ha
Amstelveen	O	10535	2.67.22 ha +	2.18.67 ha +
Totaal			8.46.64 ha	7.98.09 ha

Bron: Kadaster.nl

3.9.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 10534 berust bij de heer **Gerlach Gerrit van Beinum**, geboren op 21 februari 1949 te Nieuwer-Amstel, wonend aan de Zijdelweg 13, 1187 ZM Amstelveen.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat de eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel van het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 10534 berust bij de heer **Gerlach Gerrit van Beinum**, geboren op 21 februari 1949 te Nieuwer-Amstel, wonend aan de Zijdelweg 13, 1187 ZM Amstelveen.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat een tweetal opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel van het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 10535 berust bij **Gasunie Transport Services BV**, zetelend te Groningen.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat er een zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 10535 berust ten gunste van **Gasunie Transport Services BV**, zetelend te Groningen.

3.9.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 10535 belast is met de volgende publiekrechtelijke beperking:

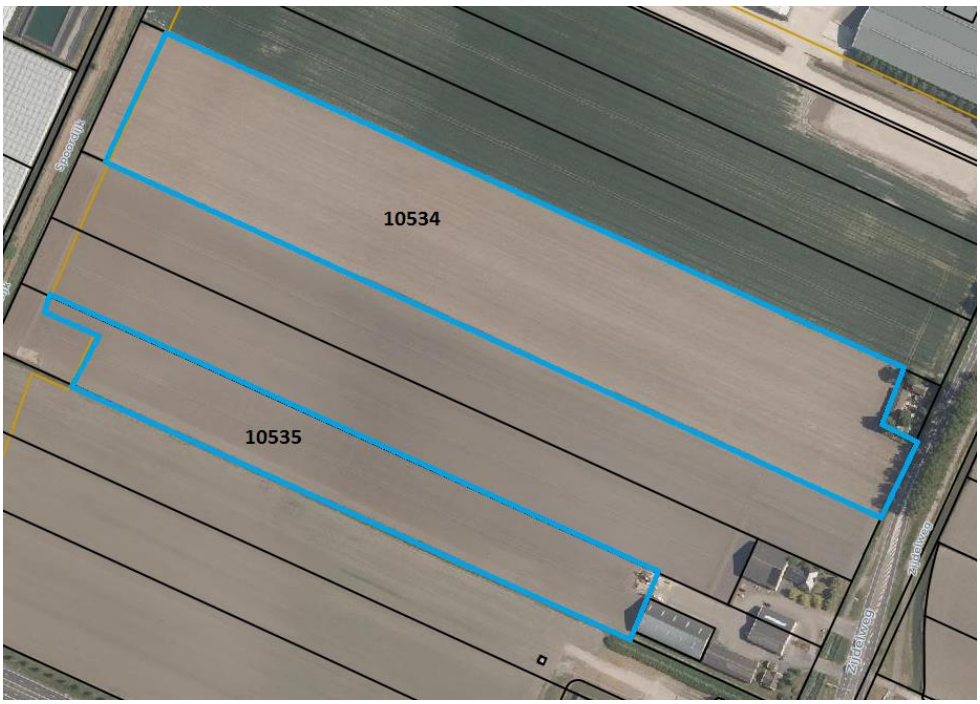
- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Amstelveen, afkomstig uit stuk Hyp4 79463/00064, ingeschreven op 29 oktober 2020.

3.9.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' heeft het object grotendeels de enkelbestemming 'Agrarisch - 1' en het perceel Amstelveen, sectie O, nummer 10534 heeft voor een klein gedeelte de enkelbestemming 'Agrarisch - 2'. Het object heeft deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – lib art 221 nr 4', 'luchtvaartverkeerzone – lib art 223' en 'luchtvaartverkeerzone – lib art 222'.

3.9.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan en nabij de Zijdelweg te Amstelveen. De ligging van het object wordt indicatief blauw omlijnd weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.9.6 Beschrijving object

Het object omvat twee percelen cultuurgrond. Het perceel Amstelveen, sectie O, nummers 10534 is gelegen achter en naast de woning c.a. Zijdelweg 9 en grenst aan de achterzijde aan de trambaan Uithoornlijn. De kavel is in gebruik als bouwland en zelfstandig ontsloten op de openbare Zijdelweg. Het perceel sectie O, nummers 10534 is in gebruik als bouwland en maakt onderdeel uit van het perceel met de woning, opstallen en erf plaatselijk bekend Zijdelweg 13. Aan de achterzijde grenst het perceel aan de trambaan Uithoornlijn. Het getaxeerde van perceel Amstelveen, sectie O, nummers 10535 heeft betrekking op het gedeelte cultuurgrond.

3.10 Liander NV

3.10.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Amstelveen	O	9894	0.00.20 ha	0.00.20 ha

Bron: Kadaster.nl

3.10.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 15 april 2021) blijkt dat de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 9894 berust bij **Liander NV**, zetelend te Arnhem, kantoorhoudend aan de Utrechtseweg 1, 6812 AH Arnhem.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 15 april 2021) blijkt dat er een zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 10535 berust ten gunste van **Provincie Noord-Holland**, zetelend te Haarlem.

3.10.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 15 april 2021) blijkt dat het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 9894 belast is met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Amstelveen, afkomstig uit stuk Hyp4 79463/00108, ingeschreven op 29 oktober 2020.

3.10.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' heeft het object de enkelbestemming 'Agrarisch - 1', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – lib art 221 nr 4', 'luchtvaartverkeerzone – lib art 223' en 'luchtvaartverkeerzone – lib art 222'.

3.10.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen nabij de Zijdelweg te Amstelveen. De ligging van het object wordt indicatief blauw omlijnd weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.10.6 Beschrijving object

Het object omvat de ondergrond van een trafogebouwtje, gelegen in het perceel Amstelveen, sectie O, nummer 10568.



Afbeelding

3.11 Shell Nederland Verkoopmaatschappij BV

3.11.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Amstelveen	O	9516	0.21.20 ha	0.01.20 ha

Bron: Kadaster.nl

3.11.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 4 mei 2021) blijkt dat de eigendom van het onder de vorige sub paragraaf genoemde object berust bij **Shell Nederland Verkoopmaatschappij BV**, zetelend te Rotterdam kantoorhoudend aan de Weena 70, 3012 CM Rotterdam.

3.11.3 Publiekrechtelijke beperkingen

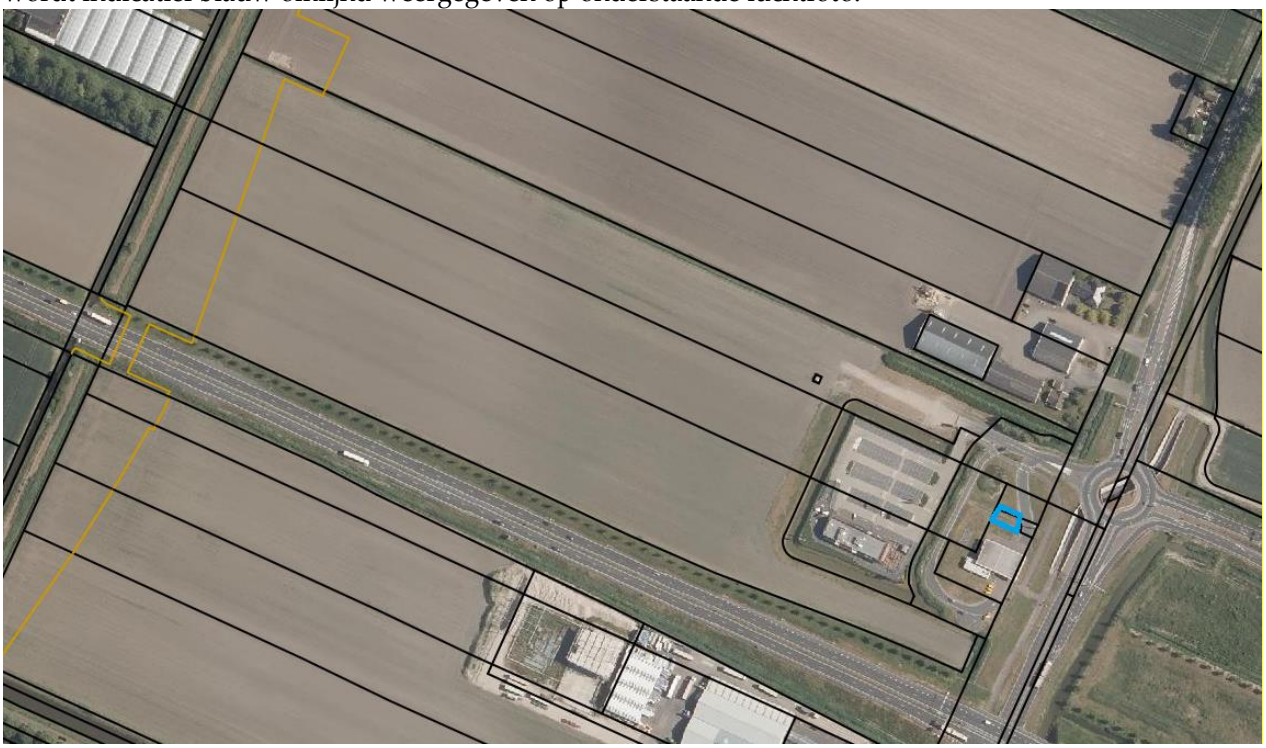
Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 4 mei 2021) blijkt dat er op perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 9516 geen beperkingen bekend zijn in de Basisregistratie Kadaster.

3.11.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' heeft het object de enkelbestemming 'Verkeer' en 'Bedrijf' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – lib art 221 nr 4', 'luchtvaartverkeerzone – lib art 223' en 'luchtvaartverkeerzone – lib art 222'.

3.11.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen nabij de Zijdelweg 15 te Amstelveen. De ligging van het object wordt indicatief blauw omlijnd weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.11.6 Beschrijving object

Het object maakt onderdeel uit van het terrein dat behoort tot het Shell motorbrandstofverkooppunt aan de Zijdelweg 15 te Amstelveen. Het getaxeerde maakt deels onderdeel uit van de verharding en de groeninrichting.



Afbeelding

3.12 Provincie Noord-Holland

3.12.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Amstelveen	O	3618	0.05.00 ha	0.05.00 ha
Amstelveen	O	6658	4.02.02 ha	0.00.02 ha
Amstelveen	O	9512	0.23.30 ha	0.22.58 ha
Amstelveen	O	9514	0.17.00 ha	0.03.10 ha
Amstelveen	O	9515	0.00.95 ha	0.00.75 ha
Amstelveen	O	10684	2.98.74 ha +	0.00.38 ha +
Totaal			7.47.01 ha	0.31.83 ha

Bron: Kadaster.nl

3.12.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 4 mei 2021) blijkt dat de eigendom van het onder de vorige sub paragraaf genoemde object berust bij **Provincie Noord-Holland**, zetelend te Haarlem kantoorhoudend aan de Dreef 3, 2012 HR Haarlem.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 4 mei 2021) blijkt dat er een zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 6658 berust ten gunste van **Gasunie Transpport Servives BV**, zetelend te Groningen.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 4 mei 2021) blijkt dat er een zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 6658 berust ten gunste **Provincie Noord-Holland**, zetelend te Haarlem.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 4 mei 2021) blijkt dat er op het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 10684 een opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van het perceel berust ten gunste van **Gemeente Amstelveen**, zetelend te Amstelveen.

3.12.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 4 mei 2021) blijkt dat de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 3618, 6658, 9512, 9514 en 10684 belast is met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Amstelveen, afkomstig uit stuk Hyp4 79463/00108, ingeschreven op 29 oktober 2020.

3.12.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' heeft het object grotendeels de enkelbestemming 'Verkeer' en voor een klein gedeelte de bestemming 'Groen' en 'Water' (perceel Amstelveen O 10684). Het object heeft deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – lib art 221 nr 4', 'luchtvaartverkeerzone – lib art 223' en 'luchtvaartverkeerzone – lib art 222'.

3.12.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan en nabij de Zijdelweg en Provincialeweg N201 te Amstelveen. De ligging van het object wordt indicatief blauw omlijnd weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.12.6 Beschrijving object

Het object maakt onderdeel uit van een berm en watergang alsmede van een fietspad en een gedeelte van de ontsluitingsweg naar het Mc Donald's restaurant en het Shell motorbrandstofverkooppunt.

Deelgebied Noordwest

3.13 NRD17 BV

3.13.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Amstelveen	O	6357	0.13.35 ha	0.13.35 ha

Bron: Kadaster.nl

3.13.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat de eigendom van het onder de vorige sub paragraaf genoemde object berust bij **NRD17 BV**, zetelend te Amsterdam, kantoorhoudend Zeeburgerpad 94, 1019 AD Amsterdam.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) is een erfdienstbaarheid vermeld afkomstig uit stuk Hyp4 76696/109, ingeschreven op 31 oktober 2019. Voornoemd stuk betreft de akte van levering waarbij een erfdienstbaarheid is gevestigd ten behoeve van de ontsluiting van het object op de openbare weg ten laste van het perceel Amstelveen, sectie O, nummer 6358.

3.13.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 6357 belast is met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Amstelveen, afkomstig uit stuk Hyp4 79463/00108, ingeschreven op 29 oktober 2020.

3.13.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' heeft het object de enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw Bedrijfswoning' met deels de aanduiding 'bouwvlak' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – lib art 221 nr 4', 'luchtvaartverkeerzone – lib art 223' en 'luchtvaartverkeerzone – lib art 222'.

3.13.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de Meerlandenweg 65 te Amstelveen. De ligging van het object wordt indicatief blauw omlijnd weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.13.6 Beschrijving object

Het getaxeerde omvat een bedrijfswoning plaatselijk bekend Meerlandenweg 65 te Amstelveen. De bedrijfswoning met bouwjaar 1992 (bron: bagviewer.nl) is traditioneel gebouwd met gemetselde gevels en het zadeldak is gedekt met pannen. Zover waarneembaar bestaat de woning uit twee bouwlagen, begane grond en een verdieping. De gebruiksoppervlakte bedraagt circa 176 m² (bron: bagviewer.nl) en de inhoud wordt geschat op circa 550 m³. Om de woning ligt een tuin voorzien van borders en gazon. De kavel die behoort tot de woning heeft een oppervlakte van 1.335 m². De woning bevindt zich op het terrein met daarop het glastuinbouwbedrijf Meerlandenweg 65A. Het terrein is afgesloten met een metalen hekwerk. De kavel met de woning is via het terrein van het glastuinbouwbedrijf Meerlandenweg 65A ontsloten op de openbare weg Meerlandenweg.



Afbeelding

3.14 Agrimotel BV

3.14.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Amstelveen	O	6358	0.26.35 ha	0.26.35 ha
Amstelveen	O	6359	2.45.80 ha	2.45.80 ha
Amstelveen	O	5313	0.31.20 ha +	0.31.20 ha +
Totaal			3.03.35 ha	3.03.35 ha

Bron: Kadaster.nl

3.14.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat de eigendom van het onder de vorige sub paragraaf genoemde object berust bij **Agrimotel BV**, zetelend te Amsterdam, kantoorhoudend Zeeburgerpad 94, 1019 AD Amsterdam.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat er een zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 5313 en 6359 berust ten gunste van **Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland NV**, zetelend te Amstelveen.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat er een opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 6359 berust ten gunste van **Liander NV**, zetelend te Arnhem.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) van het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 6358 is een erfdienstbaarheid vermeld afkomstig uit stuk Hyp4 76696/109, ingeschreven op 31 oktober 2019. Voornoemd stuk betreft de akte van levering van het naastgelegen object Meerlandenweg 65 waarbij een erfdienstbaarheid is gevestigd ten behoeve van de ontsluiting van het naastgelegen object op de openbare weg ten gunste van het perceel Amstelveen, sectie O, nummer 6357 en ten laste van het perceel 6358.

3.14.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 5313, 6358 en 6359 belast is met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Amstelveen, afkomstig uit stuk Hyp4 79463/00108, ingeschreven op 29 oktober 2020.

3.14.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' heeft het object grotendeels de enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' en deels de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw Bedrijfswoning' met de aanduiding 'bouwvlak' (deels) en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – lib art 221 nr 4', 'luchtvaartverkeerzone – lib art 223' en 'luchtvaartverkeerzone – lib art 222'. Uit de regels volgt dat per glastuinbouwbedrijf maximaal één bedrijfswoning is toegestaan. Deze is reeds aanwezig (Meerlandenweg 65).

3.14.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de Meerlandenweg 65A te Amstelveen. De ligging van het object wordt indicatief blauw omlijnd weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.14.6 Beschrijving object

Meerlandenweg 65A betreft een glastuinbouwbedrijf. Het glastuinbouwbedrijf bestaat uit 23.055 m² glasopstanden met aan de voorzijde een schuur van circa 940 m². De schuur met bouwjaar 1988 (bron: bagviewer.nl) is opgetrokken in gemetselde gevels, raampartijen en is gedeeltelijk voorzien van gevelbekleding bestaande uit damwandplaten. De schuur is voorzien van 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 (bron: bagviewer.nl) bestaat uit 14 kappen met een kapbreedte van 12,80 m¹ en een kaplengte van circa 129 m¹.

Het verharde gedeelte van het terrein (ca. 3.000 m²) bestaat uit betonplatenverharding. Aan de westzijde van de kas is een opslagtank gelegen.

Het geheel heeft vanaf de openbare weg een nette doch iets verouderde uitstraling. Het terrein is afgesloten door middel van een metalen toegangshekwerk.



Afbeelding

3.15 Meerland Onroerend Goed BV

3.15.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Amstelveen	O	9659	2.14.35 ha	2.14.35 ha
Amstelveen	O	9662	0.16.00 ha +	0.16.00 ha +
Totaal			2.30.35 ha	2.30.35 ha

Bron: Kadaster.nl

3.15.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 7 april 2021) blijkt dat de eigendom van het onder de vorige sub paragraaf genoemde object berust bij **Meerland Onroerend Goed BV**, zetelend te Amstelveen, kantoorhoudend Meerlandenweg 63, 1187 ZR Amstelveen.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 7 april 2021) blijkt dat er een zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 9659 berust ten gunste van **Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland NV**, zetelend te Amstelveen.

3.15.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 9659 en 9662 belast is met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Amstelveen, afkomstig uit stuk Hyp4 79463/00108, ingeschreven op 29 oktober 2020.

3.15.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' heeft het object grotendeels de enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' en deels de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw Bedrijfswoning' met de aanduiding 'bouwvlak' (deels) en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – lib art 221 nr 4', 'luchtvaartverkeerzone – lib art 223' en 'luchtvaartverkeerzone – lib art 222'. Uit de regels volgt dat per glastuinbouwbedrijf maximaal één bedrijfswoning is toegestaan. Deze is reeds aanwezig (Meerlandenweg 61).

3.15.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de Meerlandenweg 61 te Amstelveen. De ligging van het object wordt indicatief blauw omlijnd weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.15.6 Beschrijving object

Meerlanderweg 63 betreft een glastuinbouwbedrijf. Het glastuinbouwbedrijf bestaat uit circa 19.520 m² glasopstanden met aan de voorzijde een schuur van circa 743 m². De schuur met bouwjaar 1991 (bron: bagviewer.nl) is opgetrokken in gemetselde gevels, 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 (bron: zienswijze eigenaar) bestaat uit 14 kappen met een kapbreedte van 12,80 m¹ en een kaplengte van circa 110 m¹.

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 vanaf de openbare weg een nette uitstraling. Het terrein is afgesloten door middel van de twee metalen schuifpoorten.



Afbeelding

3.16 G.J. van Rijn

3.16.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Amstelveen	O	6837	0.09.90 ha	0.09.90 ha
Amstelveen	O	9660	0.05.05 ha	0.05.05 ha
Amstelveen	O	9661	0.01.30 ha +	0.01.30 ha +
Totaal			0.16.25 ha	0.16.25 ha

Bron: Kadaster.nl

3.16.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat de eigendom van het onder de vorige sub paragraaf genoemde object berust bij de heer **Gert Jan van Rijn**, geboren op 10 april 1976 te Zevenhoven, wonend aan de Meerlandenweg 61, 1187 ZR Amstelveen.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat er een zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 9660 berust ten gunste van **Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland NV**, zetelend te Amstelveen.

3.16.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 6837, 9660 en 9661 belast is met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Amstelveen, afkomstig uit stuk Hyp4 79463/00108, ingeschreven op 29 oktober 2020.

3.16.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' heeft het object grotendeels de enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw Bedrijfswoning' en voor een klein gedeelte de enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' met de aanduiding 'bouwvlak' (deels) en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – lib art 221 nr 4', 'luchtvaartverkeerzone – lib art 223' en 'luchtvaartverkeerzone – lib art 222'.

3.16.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de Meerlandenweg 61 te Amstelveen. De ligging van het object wordt indicatief blauw omlijnd weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.16.6 Beschrijving object

Het getaxeerde omvat een bedrijfswoning plaatselijk bekend Meerlandenweg 61 te Amstelveen. De bedrijfswoning met bouwjaar 1996 (bron: bagviewer.nl) is traditioneel gebouwd met gemetselde gevels in spouw en het samengestelde zadeldak met wolfseinden is gedekt met pannen. Zover waarneembaar bestaat de woning uit twee bouwlagen, begane grond en een verdieping. De gebruiksoppervlakte bedraagt circa 215 m² (bron: bagviewer.nl) en de inhoud wordt geschat op circa 750 m³. Om de woning ligt een net verzorgde aangelegde tuin voorzien van borders, gazon en haagstructuren. De woning bevindt zich op het terrein met daarop het glastuinbouwbedrijf Meerlandenweg 63. Het terrein is afgesloten met twee metalen schuifpoorten. Aan de woning is circa 1.400 m² grond toe te kennen. Het overige gedeelte (ca. 225 m²) maakt onderdeel uit van het erf behorend tot het glastuinbouwbedrijf Meerlandenweg 63 dat op naam staat van Meerland Onroerend Goed BV waar de heer G.J. van Rijn aandeelhouder is.



Afbeelding

3.17 Sumatra Management BV

3.17.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Amstelveen	O	6578	0.34.61 ha	0.34.61 ha
Amstelveen	O	9169	2.47.80 ha +	2.47.80 ha +
Totaal			2.82.41 ha	2.82.41 ha

Bron: Kadaster.nl

3.17.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat de eigendom van het onder de vorige sub paragraaf genoemde object berust bij **Sumatra Management BV**, zetelend te Amstelveen, kantoorhoudend Zanderij 1, 1185 ZM Amstelveen.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat er een zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 9169 berust ten gunste van **Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland NV**, zetelend te Amstelveen.

3.17.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 6578 en 9169 belast is met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Amstelveen, afkomstig uit stuk Hyp4 79463/00108, ingeschreven op 29 oktober 2020.

3.17.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' heeft het object grotendeels de enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' en deels de enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw Bedrijfswoning' met de aanduiding 'bouwvlak' (deels) en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – lib art 221 nr 4', 'luchtvaartverkeerzone – lib art 223' en 'luchtvaartverkeerzone – lib art 222'.

3.17.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de Meerlandenweg te Amstelveen. De ligging van het object wordt indicatief blauw omlijnd weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.17.6 Beschrijving object

Het getaxeerde omvat percelen cultuurgrond in gebruik als bouwland die zelfstandig ontsloten zijn op de openbare weg Meerlandenweg. De vigerende bestemming maakt het mogelijk om op de locatie een glastuinbouwbedrijf te stichten met een bedrijfswoning. Ten tijde van de opname waren er damwanden aan de noordkant van het perceel aangebracht en werd een watergang gegraven.

3.18 Vastfood BV

3.18.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Amstelveen	O	6830	0.01.95 ha	0.01.95 ha
Amstelveen	O	8902	2.60.90 ha +	2.60.90 ha +
Totaal			2.62.85 ha	2.62.85 ha

Bron: Kadaster.nl

3.18.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat de eigendom van het onder de vorige sub paragraaf genoemde object berust bij **Vastfood BV**, zetelend te Amsterdam, kantoorhoudend Smederij 15, 1185 ZR Amstelveen.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat er een zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 8902 berust ten gunste van **Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland NV**, zetelend te Amstelveen.

3.18.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 6830 en 8902 belast is met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Amstelveen, afkomstig uit stuk Hyp4 79463/00108, ingeschreven op 29 oktober 2020.

3.18.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' heeft het object de enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' met deels de aanduiding 'bouwvlak' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – lib art 221 nr 4', 'luchtvaartverkeerzone – lib art 223' en 'luchtvaartverkeerzone – lib art 222'.

3.18.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan/nabij de Meerlandenweg te Amstelveen, parallel aan de Provincialeweg N201. De ligging van het object wordt indicatief blauw omlijnd weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.18.6 Beschrijving object

Het getaxeerde omvat percelen cultuurgrond in gebruik als bouwland met een zelfstandige ontsluiting op de openbare weg Meerlandenweg. De vigerende bestemming maakt het mogelijk om op de locatie een glastuinbouwbedrijf te stichten.

3.19 Gemeente Amstelveen

3.19.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Amstelveen	O	4076	0.21.13 ha	0.21.13 ha
Amstelveen	O	5601	0.15.20 ha	0.15.20 ha
Amstelveen	O	5602	0.03.80 ha	0.03.80 ha
Amstelveen	O	6831	0.01.89 ha	0.01.89 ha
Amstelveen	O	6832	0.73.50 ha +	0.73.50 ha +
Totaal			1.15.52 ha	1.15.52 ha

Bron: Kadaster.nl

3.19.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat de eigendom van het onder de vorige sub paragraaf genoemde object berust bij **Gemeente Amstelveen**, zetelend te Amstelveen, kantoorhoudend Laan Nieuwer-Amstel 1, 1182 JR Amstelveen.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat er een zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 6832 berust ten gunste van **Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland NV**, zetelend te Amstelveen.

3.19.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 6831 en 6832 belast is met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Amstelveen, afkomstig uit stuk Hyp4 79463/00108, ingeschreven op 29 oktober 2020.

3.19.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' heeft het object deels de enkelbestemming 'Wonen' met deels de aanduiding 'bouwvlak' en deels de enkelbestemming 'Tuin' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – lib art 221 nr 4', 'luchtvaartverkeerzone – lib art 223' en 'luchtvaartverkeerzone – lib art 222'.

3.19.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de Meerlandenweg 57 te Amstelveen. De ligging van het object wordt indicatief blauw omlijnd weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.19.6 Beschrijving object

Het getaxeerde omvat de woning plaatselijk bekend Meerlandenweg 57 te Amstelveen. Het object Meerlandenweg 57 betreft een vrijstaande woning met karakteristieke bouwwijze. De woning met bouwjaar 1990 (bron: bagviewer.nl) heeft een gebruiksoppervlakte van circa 400 m². De inhoud wordt geschat op 1.200 m³. De woning bestaat uit verschillende lessenaarsdak en aan de achterzijde is een gedeelte voorzien van plat dak. De woning is gelegen op een ruime kavel, in een parkachtige tuin.

De woning is vanaf de openbare weg beperkt zichtbaar. De kavelgrootte bedraagt 11.552 m². Het terrein is aan de voorzijde afgesloten met een hekwerk.

Deelgebied Zuidwest

3.20 D.J. Groeneweg

3.20.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Amstelveen	O	8904	0.45.20 ha	0.45.20 ha
Amstelveen	O	8905	1.56.50 ha	1.56.50 ha
Amstelveen	O	8910	1.90.50 ha	1.90.50 ha
Amstelveen	O	8913	2.17.00 ha	2.17.00 ha
Amstelveen	O	8915	2.16.25 ha +	2.16.25 ha +
Totaal			8.25.45 ha	8.25.45 ha

Bron: Kadaster.nl

3.20.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 8904 en 8915 berust bij de heer **Dirk Jan Groeneweg**, geboren op 7 juni 1931 te Nieuwer-Amstel, overleden op 14 juli 2000, laatst wonend aan de Noorddammerweg 106, 1187 ZV Amstelveen.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat de eigendom belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel van de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 8905, 8910 en 8913 berust bij de heer **Dirk Jan Groeneweg**, geboren op 7 juni 1931 te Nieuwer-Amstel, overleden op 14 juli 2000, laatst wonend aan de Noorddammerweg 106, 1187 ZV Amstelveen.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat het opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel op de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 8905, 8910 en 8913 berust bij **Liander NV**, zetelend te Arnhem.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat er een zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 8904, 8905, 8910 en 8913 berust ten gunste van **Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland NV**, zetelend te Amstelveen.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat er een zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 8913 en 8915 berust ten gunste van **Provincie Noord-Holland**, zetelend te Haarlem.

3.20.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 8904, 8905, 8910, 8913 en 8915 belast zijn met de volgende publiekrechtelijke beperking:

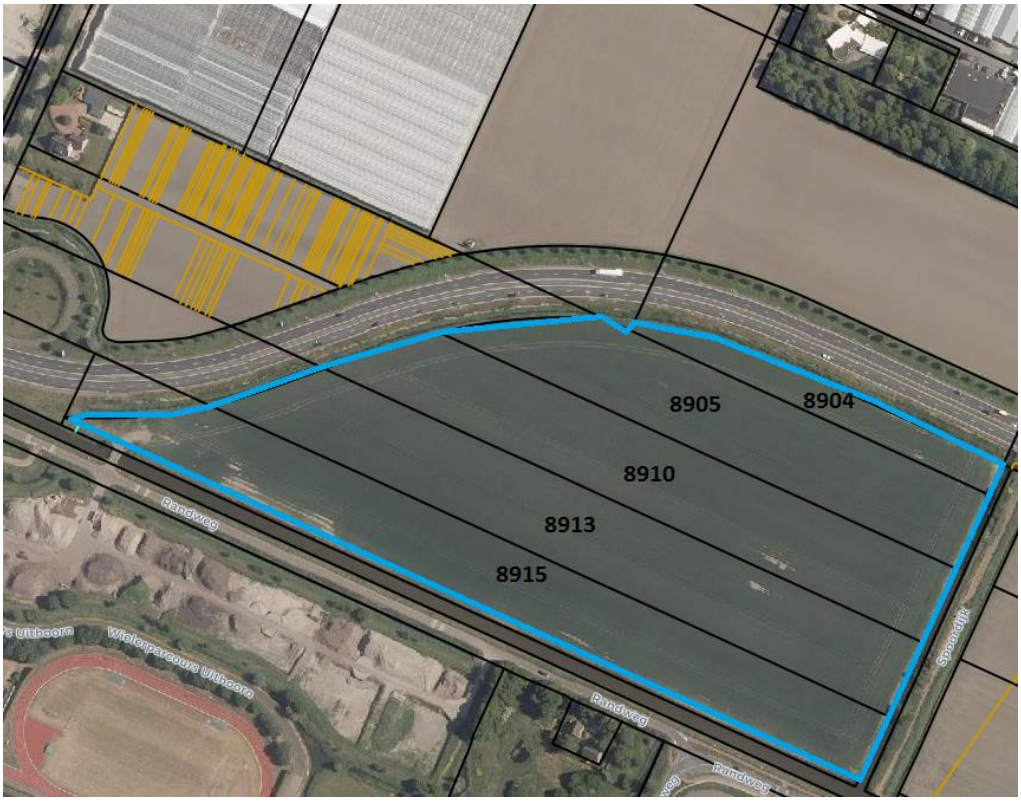
- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Amstelveen, afkomstig uit stuk Hyp4 79463/00108, ingeschreven op 29 oktober 2020.

3.20.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' heeft het object grotendeels de enkelbestemming 'Agrarisch - 1', deels de enkelbestemming 'Agrarisch – 2' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – lib art 221 nr 4', 'luchtvaartverkeerzone – lib art 223' en 'luchtvaartverkeerzone – lib art 222'.

3.20.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de Randweg te Uithoorn en grenst aan de noordzijde aan de Provincialeweg N201. De ligging van het object wordt indicatief blauw omlijnd weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.20.6 Beschrijving object

Het object omvat percelen cultuurgrond die grenzend aan elkaar zijn gelegen en één kavel vormen. De percelen zijn in gebruik als bouwland en gelegen tussen de Provincialeweg N201 en de Randweg. Het object is via een brug over de watergang die gelegen is aan de zuidwestzijde van de kavel, zelfstandig ontsloten op de openbare weg Randweg. Ten tijde van de opname waren de gronden deels in gebruik als bouwweg ten behoeve van de aanleg van de trambaan Uithoornlijn.

3.21 Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

3.21.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Amstelveen	O	8918	1.11.20 ha	0.00.22 ha
Amstelveen	O	9675	0.26.55 ha +	0.00.03 ha +
Totaal			1.37.75 ha	0.00.25 ha

Bron: Kadaster.nl

3.21.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 4 mei 2021) blijkt dat de eigendom van het in de vorige sub paragraaf genoemde object berust bij **Waterchap Amstel, Gooi en Vecht**, zetelend te Hilversum, kantoorhoudend aan Korte Ouderkerkerdijk 7, 1096 AC Amsterdam.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 4 mei 2021) blijkt dat op het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 8918 een opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel berust ten gunste van **Provincie Noord-Holland**, zetelend te Haarlem.

3.21.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 4 mei 2021) blijkt dat het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 8918 en 9675 belast is met de volgende publiekrechtelijke beperking:

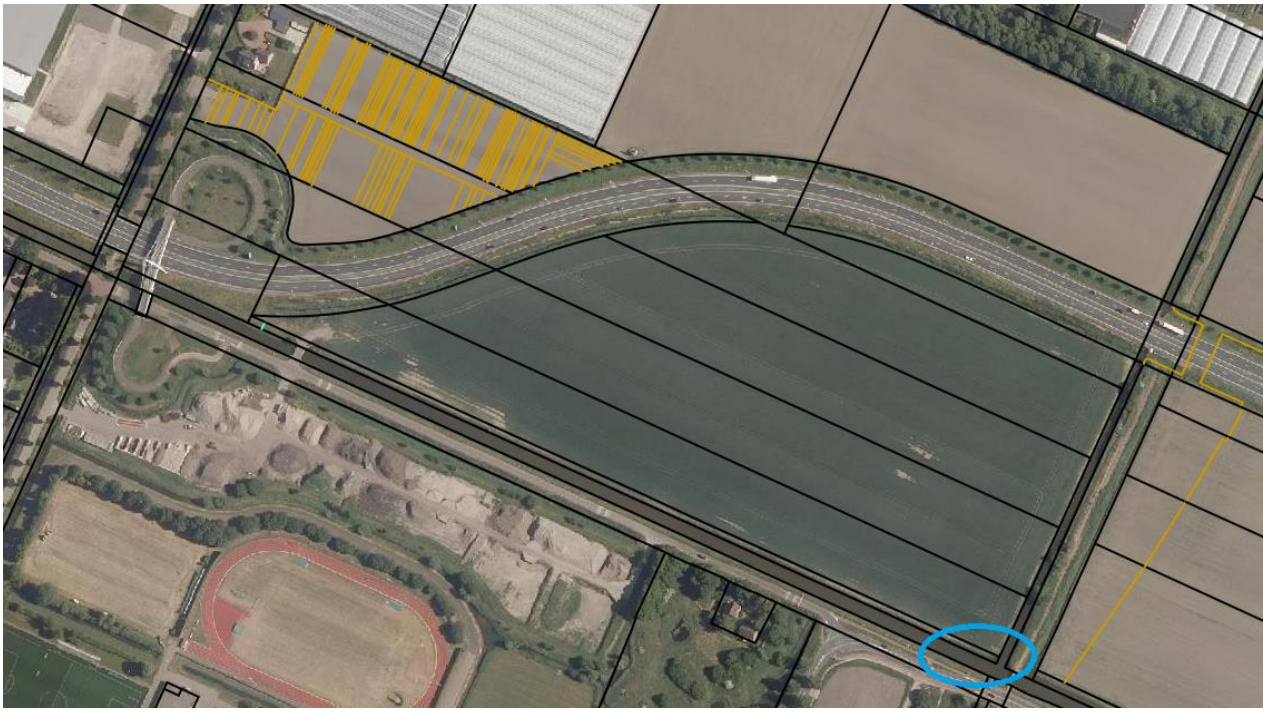
- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Amstelveen, afkomstig uit stuk Hyp4 79463/00108, ingeschreven op 29 oktober 2020.

3.21.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' heeft het object de enkelbestemming 'Water' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – lib art 221 nr 4', 'luchtvaartverkeerzone – lib art 223' en 'luchtvaartverkeerzone – lib art 222'.

3.21.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen ten noorden van de Randweg te Uithoorn. De ligging van het object wordt indicatief blauw omlijnd weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.21.6 Beschrijving object

Het object omvat een klein gedeelte van de watergang die gelegen is ten noorden van de Provincialeweg N201.

3.22 Provincie Noord-Holland

3.22.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Amstelveen	O	8900	0.34.00 ha	0.00.38 ha

Bron: Kadaster.nl

3.22.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 3 mei 2021) blijkt dat de eigendom van het in de vorige sub paragraaf genoemde object berust bij **Provincie Noord-Holland**, zetelend te Haarlem, kantoorhoudend aan Dreef 3, 2012 HR Haarlem.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 3 mei 2021) blijkt dat er een zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 8900 berust ten gunste van **Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland NV**, zetelend te Amstelveen.

3.22.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 3 mei 2021) blijkt dat het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 8900 belast is met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Amstelveen, afkomstig uit stuk Hyp4 79463/00108, ingeschreven op 29 oktober 2020.

3.22.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' heeft het object de enkelbestemming 'Agrarisch - 2' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – lib art 221 nr 4', 'luchtvaartverkeerzone – lib art 223' en 'luchtvaartverkeerzone – lib art 222'.

3.22.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen ten zuiden van de Provincialeweg N201. De ligging van het object wordt indicatief blauw omlijnd weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.22.6 Beschrijving object

Het object omvat een klein gedeelte van het perceel Amstelveen, sectie O, nummer 8900. Voornoemd perceel maakt onderdeel uit van de Provincialeweg N201. Het getaxeerde is een klein gedeelte van de zuidoosthoek van het perceel. Feitelijk maakt het getaxeerde onderdeel uit van de percelen cultuurgrond die gelegen zijn tussen de Provincialeweg N201 en de Randweg. In het veld zijn de kadastrale grenzen niet waarneembaar.

Deelgebied Zuidoost

3.23 Agrimm BV

3.23.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Amstelveen	O	10390	0.10.10 ha	0.10.10 ha
Amstelveen	O	10392	0.40.45 ha	0.40.45 ha
Amstelveen	O	10393	0.13.30 ha	0.13.30 ha
Amstelveen	O	10566	1.36.49 ha	1.36.49 ha
Amstelveen	O	10572	4.15.56 ha	4.15.56 ha
Amstelveen	O	10577	0.53.28 ha	0.53.28 ha
Amstelveen	O	10584	2.36.25 ha +	2.36.25 ha +
Totaal			9.05.43 ha	9.05.43 ha

Bron: Kadaster.nl

3.23.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 7 april 2021) blijkt dat de eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel van het onder de vorige sub paragraaf genoemde object berust bij **Agrimm BV**, zetelend te Amstelveen, kantoorhoudend Zijdelweg 3, 1187 ZM Amstelveen.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 7 april 2021) blijkt dat het opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel van het onder de vorige sub paragraaf genoemde object berust bij **Gemeente Amstelveen**, zetelend te Amstelveen.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 7 april 2021) van de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 10390, 10392 en 10393 staan de volgende aantekeningen vermeld:

- Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, betrokken rechtspersoon gemeente Amstelveen, afkomstig uit Hyp4 80452/00117, ingeschreven op 26 januari 2021.
- Handhavingsbesluit Wabo, betrokken rechtspersoon gemeente Amstelveen, afkomstig uit Hyp4 79463/00154, ingeschreven op 29 oktober 2020.
- Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, betrokken rechtspersoon gemeente Amstelveen, afkomstig uit Hyp4 80452/00118, ingeschreven op 26 januari 2021.

- Handhavingsbesluit Wabo, betrokken rechtspersoon gemeente Amstelveen, afkomstig uit Hyp4 79463/00152, ingeschreven op 29 oktober 2020.

3.23.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 7 april 2021) blijkt dat de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 10390, 10392, 10393, 10566, 10572, 10577 en 10584 belast zijn met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Amstelveen, afkomstig uit stuk Hyp4 79463/00108, ingeschreven op 29 oktober 2020.

3.23.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' heeft het object grotendeels de enkelbestemming 'Agrarisch - 1', deels de enkelbestemming 'Agrarisch – 2' en deels de enkelbestemming 'Verkeer' (ontsluitingsweg tussen bedrijven op perceel Amstelveen O 10584). Het object heeft deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – lib art 221 nr 4', 'luchtvaartverkeerzone – lib art 223' en 'luchtvaartverkeerzone – lib art 222'.

3.23.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan en nabij het bedrijfsobject Zijdelweg 19 te Amstelveen en grenst aan de noordzijde grotendeels aan de Provincialeweg N201. De ligging van het object wordt indicatief blauw omlijnd weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.23.6 Beschrijving object

Het object omvat grotendeels percelen cultuurgrond in gebruik als bouwland die grenzend aan elkaar zijn gelegen. De percelen zijn ontsloten op de openbare weg Zijdelweg via het ontsluitingspad dat gelegen is op het perceel Amstelveen, sectie O, nummer 10584. Ten tijde van de opname waren de gronden deels in gebruik als bouwweg ten behoeve van de aanleg van de trambaan Uithoornlijn. De percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 10390, 10392 en 10393 is een bedrijfsopstal in aanbouw. Op de percelen rust echter een handhavingsbesluit die is opgelegd door de gemeente. Het besluit (22 januari 2021) ziet op het verplicht slopen van de opstal die gesticht wordt op de percelen Amstelveen, sectie O, nummers 10390, 10392 en 10393. Zes maanden na de verzenddatum van het handhavingsbesluit (verzonden op 22 januari 2021) dient het gerealiseerde bouwwerk verwijderd te zijn en verwijderd te houden. Voor het bouwen van het bouwwerk is door de gemeente geen omgevingsvergunning verleend. De percelen zijn voorzien van een agrarische bestemming. Ten tijde van de opname was de spantenconstructie nog aanwezig. Er werden geen werkzaamheden uitgevoerd.



Afbeelding perceel Amstelveen O 10392

3.24 Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

3.24.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Amstelveen	O	3562	0.45.85 ha	0.00.02 ha

Bron: Kadaster.nl

3.24.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 4 mei 2021) blijkt dat de eigendom van het in de vorige sub paragraaf genoemde object berust bij **Waterchap Amstel, Gooi en Vecht**, zetelend te Hilversum, kantoorhoudend aan Korte Ouderkerkerdijk 7, 1096 AC Amsterdam.

3.24.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 4 mei 2021) blijkt dat het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 3562 belast is met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Amstelveen, afkomstig uit stuk Hyp4 79463/00108, ingeschreven op 29 oktober 2020.

3.24.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' heeft het object de enkelbestemming 'Water' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – lib art 221 nr 4', 'luchtvaartverkeerzone – lib art 223' en 'luchtvaartverkeerzone – lib art 222'.

3.24.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen parallel aan de Provincialeweg N201. De ligging van het object wordt indicatief blauw omlijnd weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.24.6 Beschrijving object

Het object omvat een klein gedeelte van de watergang die parallel gelegen is aan de Provincialeweg N201.

3.25 Provincie Noord-Holland

3.25.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Amstelveen	O	10684	2.98.74 ha	0.00.96 ha

Bron: Kadaster.nl

3.25.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 4 mei 2021) blijkt dat de eigendom van het in de vorige sub paragraaf genoemde object berust bij **Provincie Noord-Holland**, zetelend te Haarlem, kantoorhoudend aan Dreef 3, 2012 HR Haarlem.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 4 mei 2021) blijkt dat er op het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 10684 een opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van het perceel berust ten gunste van **Gemeente Amstelveen**, zetelend te Amstelveen.

3.25.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 4 mei 2021) blijkt dat het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 10684 belast is met de volgende publiekrechtelijke beperking:

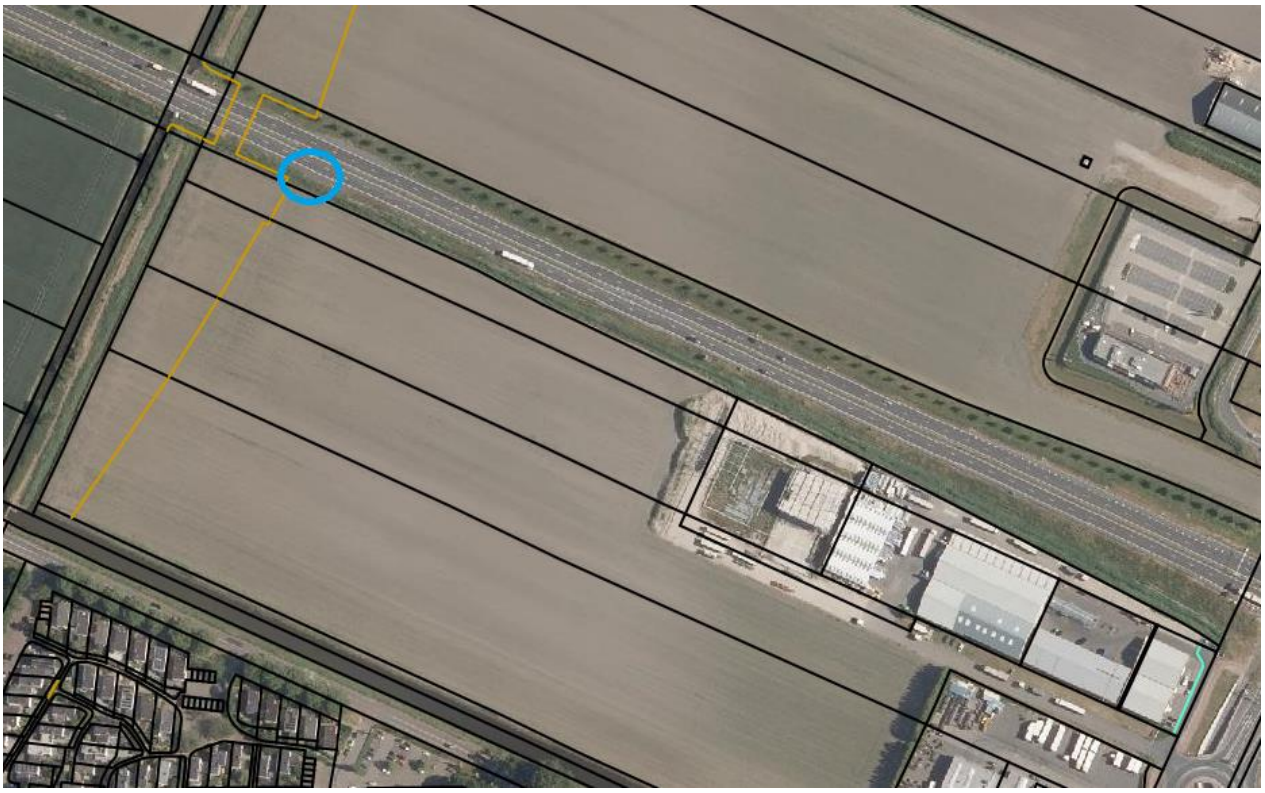
- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Amstelveen, afkomstig uit stuk Hyp4 79463/00108, ingeschreven op 29 oktober 2020.

3.25.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' heeft het object de enkelbestemming 'Water' en en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – lib art 221 nr 4', 'luchtvaartverkeerzone – lib art 223' en 'luchtvaartverkeerzone – lib art 222'.

3.25.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen parallel aan de Provincialeweg N201. De ligging van het object wordt indicatief blauw omlijnd weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.25.6 Beschrijving object

Het object omvat een klein gedeelte van de watergang die parallel gelegen is aan de Provincialeweg N201.

4. Courantheid, SWOT analyse en HABU

4.1 Courantheid

Het object omvat ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein met diverse bebouwde objecten en is gelegen in het buiengebied ten noorden en zuiden gelegen van de Provincialeweg N201 en ten oosten en westen van de Uithoornlijn. De ligging aan de Provincialewegen N201 een N521 (Zijdelweg) wordt als goed beoordeeld wordt. Ook de ligging nabij Amsterdam, Schiphol en Haarlem wordt als goed beoordeeld. De markt van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein en de mate van verkoopbaarheid wordt, ondanks de ontwikkeling van meerdere bedrijventerreinen nabij Schiphol, als redelijk tot goed beoordeeld. Van alternatieve aanwendbaarheid, anders dan in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid is voorzien, is naar oordeel van taxateurs geen sprake.

4.2 SWOT-analyse

In het kader van de waardering is een analyse gemaakt van de sterkte, de zwakte, de kansen en de bedreigingen (kwalitatieve gevoeligheidsanalyse).

INTERN

Sterkte
- ontsluitingsmogelijkheden op diverse Provinciale wegen (N201 en N521);
- ligging binnen agglomeratie Amsterdam-Schiphol;
- ontwikkeling per deelgebied mogelijk.

Zwakte
- alleen deelgebieden zuidoost en zuidwest onderling met elkaar ontsloten. Overige deelgebieden niet onderling met elkaar ontsloten.

EXTERN

Kansen
- uitbreiding bedrijvigheid.
- ontsluiting van het te ontwikkelen bedrijfsterrein kan grotendeels geschieden op bestaande openbare wegen.

Bedreigingen
- toekomstige vraaguitval naar bedrijventerrein
- onzekerheden als gevolg van de Covid-19 pandemie

4.3 Optimale aanwending

Optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een onroerende zaak welke binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde waarde van de onroerende zaak. In hoofdstuk 5 van dit rapport wordt verder nagegaan of de waarde van ruwe bouwgrond van bedrijfsterrein hoger is dan huidige gebruikswaarde.

5. Overwegingen

5.1 Inleiding

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ten behoeve van het exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid. Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

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

Benadrukt wordt dat onderhavig taxatierapport uitsluitend omvat de waarde van de gronden en de opstallen in het exploitatiegebied. De kosten van het vrijmaken van rechten alsmede sloop worden, voor zover daarvan thans sprake is, geacht te zijn begrepen in de andere kosten in verband met de exploitatie.

5.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

In artikel 6.13, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt 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.

Met het opnemen van een schadeloosstelling als inbrengwaarde blijkt uit de wetgeving en jurisprudentie dat voorzichtigheid is geboden. De wetgever heeft aangegeven dat de inbrengwaarde alleen als schadeloosstelling mag worden opgenomen als dat noodzakelijk en urgent is. Dit om een ongewenst prijsopdrijvend effect te voorkomen waarbij de kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren in het exploitatiegebied. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is terughoudend over het opnemen van een schadeloosstelling als inbrengwaarde. Lopende onderhandelingen over de minnelijke verwerving kan een reden zijn om niet een schadeloosstelling als inbrengwaarde op te nemen. Dat de gemeente aanbiedingen doet op basis van schadeloosstellingen noopt er niet toe om te stellen dat er een onteigening aanstaande is. Een onteigeningsbesluit is immers nog niet genomen en ook is door de raad geen besluit genomen om de Kroon te verzoeken tot onteigening.

De vraag of sprake is van onroerende zaken welke onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworden dient ten tijde van het uitbrengen van dit taxatierapport ontkennend te worden beantwoord.

Bij het begroten van de inbrengwaarde van de objecten wordt derhalve uitgegaan van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Indien in de toekomst onroerende zaken tegen onteigeningswaarde worden verworven, ter onteigening worden aangewezen of worden onteigend kan dat nopen tot herziening van het exploitatieplan.

5.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

5.3.1 Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald.

In dit artikel is bepaald dat moet worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald.

In de artikelen 40c tot en met 40e van de Onteigeningswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet opgenomen.

Artikel 40c van de Onteigeningswet bevat de zogenaamde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Wel dient rekening gehouden te worden met een aan de onteigening ten grondslag liggend bestemmingsplan, tenzij dit bestemmingsplan ziet op de realisatie van een overheidswerk waarvoor geldt dat de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming bepaald is door een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand (concreet) plan en dat het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld om daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven die de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend mogelijk maakt.

De beoogde realisatie van bedrijventerrein kwalificeert zich naar oordeel van taxateurs niet als overheidswerk waardoor bij de waardering wel het werk waarvoor onteigend wordt moet worden geëlimineerd doch niet het daaraan ten grondslag liggende bestemmingsplan.

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

Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen.

Artikel 40e van de Onteigeningswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafroming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure.

Artikel 40f van de Onteigeningswet omvat een correctie op artikel 40e van de Onteigeningswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Onteigeningswet in mindering wordt gebracht.

5.3.2 Gebruikswaarde

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

5.3.3 Complexwaarde

Zoals hiervoor is aangegeven volgt de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen. Ingevolge de onteigeningsrechtspraak dient functioneel, geografisch en exploitatietechnisch sprake te zijn van één geheel in exploitatie (HR 11 juli 2008 ECLI:NL:HR:BD2407).

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in het kader van de Grondexploitatiewet meerdere malen geoordeeld dat een exploitatiegebied dusdanig moet zijn afgebakend dat “planologisch of functioneel een duidelijke samenhang tussen delen van het exploitatiegebied bestaat” (o.a. ABRS 25 juli 2012 ECLI:NL:RVS:2012:BX2561) en 4 februari 2015 ECLI:NL:RVS:2015:235.

In het onderhavige geval is sprake van één bestemmingsplan die de ontwikkeling van Bedrijventerrein Amstelveen Zuid planologisch mogelijk maakt. Het plangebied wordt echter doorsneden door de trambaan Uithoornlijn en de Provincialeweg N201. Hierdoor zijn er binnen het plangebied vier deelgebieden te onderscheiden, te weten noordoost, noordwest, zuidoost en zuidwest. De deelgebieden worden fysiek gescheiden door de voornoemde Uithoornlijn en Provincialeweg. De deelgebieden worden voorzien van eigen ontsluitingen. Deelgebied noordoost en noordwest staan alleen fysiek met elkaar in verbinding door een fietspad die onder de Uithoornlijn doorgaat. De noordelijke deelgebieden staan niet fysiek in verbinding met de zuidelijke deelgebieden.

De Provincialweg N201 vormt een harde fysieke afscheiding. De deelgebieden kunnen onafhankelijk van elkaar in ontwikkeling worden gebracht. Er is geen verplichte fasering. Ook ten aanzien van kostentoerekening kunnen de deelgebieden apart in ontwikkeling worden gebracht. Deelgebied noordoost wordt immers ontsloten via de Zijdelweg en deelgebied noordwest wordt ontsloten via de Meerlandenweg. De zuidelijke deelgebieden kunnen ook afzonderlijk ontwikkeld worden. Wel wordt deelgebied zuidwest ontsloten via deelgebied zuidoost. Deelgebied zuidwest kan afzonderlijk ontwikkeld worden maar de ontsluiting in deelgebied zuidoost dient wel gerealiseerd zijn of gerealiseerd te worden. Omdat deelgebied zuidwest afhankelijk is van de ontsluiting in deelgebied zuidoost, is naar oordeel van taxateurs sprake van een ruimtelijke samenhang tussen de deelgebieden zuidoost en zuidwest.

Binnen het bestemmingsplangebied zijn derhalve drie afzonderlijke complexen in de zin van artikel 40d Onteigeningswet te onderscheiden. Dit betreft het deelgebied noordoost, het deelgebied noordwest en de gezamenlijke deelgebieden zuidoost en zuidwest.

5.4 Waardering ongebouwde onroerende zaken

De gebruikelijke en meest geëigende waarderingsmethoden voor waardering van ruwe bouwgrond zijn de vergelijkende methode en de residuele waardemethode. Bij de vergelijkende methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in direct nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van percelen, enzovoorts. De residuele waardemethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond.

5.4.1 Vergelijkende methode

Landbouwgrond

Binnen de gemeente van Amstelveen is maar een beperkte hoeveelheid landbouwgronden aanwezig. Deze gronden zijn de afgelopen jaren niet verhandeld. Taxateurs hebben kennis genomen van onderstaande referentietransacties van cultuurgrond in de omgeving van Amstelveen.

1. Percelen grasland gelegen aan de Botsholsedwarsweg en Veldweg te Waverveen

aktedatum:	29 juni 2020
datum koopovereenkomst:	onbekend
verkoper:	Kool en van Diën
koper:	Van Drie Beheer BV
oppervlakte:	10.87.80 ha
koopsom:	€ 652.680,--
koopsom/ha:	€ 60.000,--
opmerking:	levering onder gestanddoening van het huidige pachtrecht zoals bij partijen genoegzaam bekend; zelfstandig ontsloten op de Botsholsedwarsweg en Veldweg; courante kavels; kavel parallel aan de Veldweg gerend van vorm
akte:	hyp4/78402/122

2. Percelen cultuurgrond gelegen nabij de Botsholsesdwarsweg te Waverveen

aktedatum:	28 augustus 2020
datum koopovereenkomst:	5 augustus 2020
verkoper:	C.F.M. Compier
koper:	Arvlad B.V.
oppervlakte:	10.00.30 ha
koopsom:	€ 650.195,--
koopsom/ha:	€ 65.000,--
opmerking:	Betreft aankoop buurmans grond. Percelen liggen in de nabijheid van koper.
akte:	hyp4/78868/191

3. Perceel cultuurgrond gelegen nabij de Rijnlanderweg te Nieuw-Vennep

aktedatum:	17 december 2020
datum koopovereenkomst:	17 november 2020
verkoper:	T.M.E. Koeckhoven
koper:	J.J. Blom Beheer BV
oppervlakte:	4.70.30 ha
koopsom:	€ 423.270,--
koopsom/ha:	€ 90.000,--
opmerking:	Indien koper het object wil verkopen aan een derde is hij verplicht het object eerst aan te bieden aan verkoper. In de akte is tevens een meerwaardeclausule opgenomen bij verkoop aan een derde binnen 15 jaar na onderhavige levering met afnemende schaal.
akte:	hyp4/80032/24

4. Perceel cultuurgrond gelegen nabij de Kaagweg 85 te Abbenes

aktedatum:	17 december 2020
datum koopovereenkomst:	17 november 2020
verkoper:	J.J. Blom
koper:	T.M.E. Koeckhoven
oppervlakte:	12.00.00 ha
koopsom:	€ 977.940,--
koopsom/ha:	€ 90.000,-- voor de cultuurgrond (ca. 10.38.00 ha) en € 27.000,-- voor gronden binnen invloedssfeer Tennet mast (ca. 16.200 m²)
opmerking:	-
akte:	hyp4/80032/21

De transacties die in Waverveen hebben plaatsgevonden laten een koopsom zien van € 60.000,-- tot € 65.000,-- per hectare. Dit betreffen percelen grasland. De gebruiksmogelijkheden van deze gronden zijn vanwege de veengronden beperkter dan de cultuurgronden in Amstelveen. De transacties die in gemeente Haarlemmermeeer hebben plaatsgevonden laten een prijsbeeld zien van € 90.000,-- per hectare. Dit betreffen percelen bouwland die geschikt zijn voor de teelt van akkerbouwgewassen. De gebruiksmogelijkheden van de cultuurgrond in Amstelveen komt overeen met de gebruiksmogelijkheden van de gronden in gemeente Haarlemmermeer. Gelet op de ligging, de beperkte aanwezigheid van landbouwgronden in Amstelveen en de huidige vraag naar landbouwgronden wordt de marktwaarde van cultuurgrond zonder enige verwachtingswaarde begroot op € 90.000,-- per hectare.

Transacties van glastuinbouwgronden en ondergronden van glastuinbouwbedrijven

In het deelgebied noordwest zijn de gronden voorzien van een glastuinbouwbestemming. Taxateurs hebben kennis genomen van de volgende transacties van kavels met een glastuinbouwbestemming en ondergronden van bestaande glastuinbouwbedrijven.

- Verkoop en levering op 18 mei 2017 door SGN Nieuw Rijsenhout CV aan Schenkeveld Onroerend Goed Prima4A BV van 18.59.14 hectare bouwterrein voor de realisatie van een glastuinbouwbedrijf gelegen aan en nabij de Aalsmeerderweg / Bennebroekerweg te Rijsenhout voor een koopsom van € 5.084.079,-- excl. btw, hetgeen overeenkomt met gemiddeld circa € 27,35 per m² (akte 4/70713/124).

- Verkoop en levering op 30 juni 2017 door SGN Nieuw Rijsenhout CV aan Schenkeveld Onroerend Goed Prima4A BV van 11.74.59 hectare bouwterrein voor de realisatie van een glastuinbouwbedrijf gelegen aan en nabij de Aalsmeerderweg / Bennebroekerweg te Rijsenhout voor een koopsom van € 3.212.081,-- excl. btw, hetgeen overeenkomt met gemiddeld circa € 27,35 per m² (akte 4/71000/143).

- Verkoop en levering op 4 juli 2018 (akte hyp4/73541/2) door BW New Orchids BV aan Besuijen Vastgoed BV van een perceel tuinland met verouderde opstallen aan de Meerlandenweg 24 te Amstelveen met een oppervlakte van 2.86.80 ha voor een koopsom van € 1.375.000. In de akte van levering is van de koopsom de volgende splisting gemaakt: ondergrond glas € 794.850 voor 2.64.95 ha (= gem. € 30,-- per m²); bedrijfsopstal/glasopstanden/installaties € 280.150 voor ca. 21.783 m² opstallen (=gem. € 12,86 per m²); bedrijfswoning in verhuurde staat met ca. 1.185 m² grond € 300.000. Van bagviewer.nl blijkt dat de glasopstanden in 1985 gebouwd zijn, de bedrijfsgebouwen in 1980 en de bedrijfswoning in 1997.

- Verkoop en levering op 17 mei 2019 (akte hyp4/75615/123) door Casamigo BV aan Zwettulips Beheer BV en Van der Zwet van het glastuinbouwbedrijf aan de Rijshornstraat 152 te Rijsenhout met een oppervlakte van totaal 3.23.92 ha voor een koopsom van € 1.387.500,--. In de akte van levering is de volgende splisting gemaakt: cultuurgrond (ondergrond glas) € 900.000 voor 2.99.42 ha (= gem. € 30,06 per m²); grond niet-cultuurgrond € 50.000 voor 0.14.50 ha (= gem. € 34,48 per m²); opstallen/installaties € 262.500 voor ca. 21.860 m² gebouwen (= gem. € 12,-- per m²); voor de bedrijfswoning met ca. 1.000 m² grond € 175.000. Van bagviewer.nl blijkt dat de glasopstanden en bedrijfsgebouwen in 1986 zijn gebouwd en de bedrijfswoning in 1980. De bedrijfswoning heeft een oppervlakte heeft van ca. 159 m² gbo. De voetprint van de woning is ca. 86 m².

- Verkoop en levering op 13 augustus 2019 (akte hyp4/76194/145) door Gijzenberg aan Bakker 2 OG BV een perceel grond t.b.v. de realisatie van een glastuinbouwbedrijf gelegen aan/nabij de Laveldelweg te Rijssenhout met een oppervlakte van 1.71.25 ha voor een koopsom van € 462.375 (= gem. € 27,-- per m²).

- Verkoop en levering op 2 september 2019 (akte hyp4/76336/103) door Schouten Opti-Fleurs BV aan Step Investments BV van een perceel tuinland met glasopstanden met bijbehorende installaties/voorzieningen, bedrijfsruimten, verder toe- en aanbehoren aan de Noorddammerweg 104A te Amstelveen met een oppervlakte van 1.17.00 ha voor een koopsom van € 765.000. In de akte van levering is van de koopsom de volgende splisting gemaakt: cultuurgrond € 417.500 voor ca. 0.83.50 ha (= gem. € 50,-- per m²); grond niet-cultuurgrond € 167.500 voor ca. 0.33.50 ha (= gem. € 50,-- per m²); bedrijfsopstallen/installaties € 180.000 voor ca. 7.200 m² (= gem. € 25,--). Van bagviewer.nl blijkt dat de bedrijfsopstallen/glasopstanden in 1977/1979 gebouwd zijn. Voor de opstallen is een sloopvergunning verleend.

- Verkoop en levering op 1 juli 2020 (akte hyp4/78416/141) door Bax aan Diton Vastgoed BV van een perceel tuinland met verouderde opstallen aan de Meerlandenweg 28 te Amstelveen met een oppervlakte van 1.14.25 ha voor een koopsom van € 550.000. In de akte van levering is van de koopsom de volgende splisting gemaakt: tuinland € 500.000 voor 1.04.25 ha (= gem. € 47,96 per m²); bedrijfsopstallen/glasopstanden met 1.000 m² ondergrond € 50.000. Van bagviewer.nl blijkt dat de bedrijfsopstallen/glasopstanden in 1989 gebouwd zijn. Voor de verouderde opstallen is een sloopvergunning verleend. Op de website van koper (bouwer en verhuurder van bedrijfshallen) is weergegeven dat op de locatie Meerlandenweg 28 een bedrijfshal van 7.000 m² met dockshelters wordt gebouwd.

- Verkoop en levering op 1 september 2020 (akte hyp4/78922/59) door Van Weerdenburg aan Schrama en BW New Orchids BV van het glastuinbouwbedrijf aan de Meerlandenweg 14 te Amstelveen met een oppervlakte van totaal 3.32.10 ha voor een koopsom van € 1.696.000,--. In de akte van levering is op basis van een taxatierapport de volgende splisting gemaakt: ondergrond glas € 1.108.600 voor 3.16.73 ha (= gem. € 35,-- per m²); bouwkavel voor woning € 80.000; bedrijfsgebouwen € 196.800 voor ca. 1.582 m² (= gem. € 124,40 per m²); glasopstanden € 199.100 voor ca. 2.01.01 ha (=gem. € 9,90 per m²); verwarmingsinstallatie € 25.000; watervoorziening substraat all-in € 14.000; teeltsysteem € 54.000; diverse o.a. klimaatregeling, erfverharding € 18.500. Van bagviewer.nl blijkt dat de glasopstanden en bedrijfsgebouwen in 1995 zijn gebouwd.

De drie genoemde referentietransacties die gelegen zijn in Rijsenhout, laten voor kavels glastuinbouw een grondwaarde zien van circa € 27,-- per m². De transacties hebben plaatsgevonden in de periode 2017-2019. De genoemde uitsplitsing van de transactie van het bestaande glastuinbedrijf aan de Rijshornstraat 152 te Rijsenhout ligt met € 30,-- per m² met de andere transacties uit Rijsenhout in lijn. De transacties die op 1 september 2020 en 4 juli 2018 hebben plaatsgevonden, zijn gelegen in de nabijheid van het getaxeerde waarbij de koper een tuinder betreft. De glastuinbouwgronden zijn in de transactie van 4 juli 2018 blijkens de akte van levering vervreemd voor gemiddeld € 30,-- per m² en bij de transactie van 1 september 2020 voor gemiddeld € 35,-- per m². Bij de genoemde transactie van 2 september 2019 is de koper geen tuinder. De DGA van Step Investments BV exploiteert een transportbedrijf en pallethandel. Bij de genoemde transactie van 1 juli 2020 is op de website van koper (bouwer en verhuurder van bedrijfshallen) weergegeven dat op de locatie Meerlandenweg 28 een bedrijfshal van 7.000 m² met dockshelters wordt gebouwd. De bestemming van de gronden is Agrarisch – Glastuinbouw. Aan de gronden wordt in deze transacties blijkens de akte van levering een grondprijs van circa € 50,-- per m² betaald. Voor de aanwezige opstallen is een sloopvergunning verleend en het gebruik door koper lijkt een andere dan sec glastuinbouwbedrijf. Het is aannemelijk dat deze twee laatst genoemde transcties niet geheel in lijn ligt met de andere genoemde referentietransacties. Van genoemde transcties zijn de transacties die op 4 juli 2018 (€ 30,-- per m²) en 1 sepetmber 2020 (€ 35,-- per m²) het meest dichtbij gelegen en het meest bruikbaar voor de te taxeren objecten. De marktwaarde van gronden met de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' in Amstelveen worden op basis van genoemde referentietranscties begroot op € 35,-- per vierkante meter.

Ruwe bouwgrond

Binnenplanse transacties ruwe bouwgrond

In het plangebied Bedrijventerrein Amstelveen Zuid hebben in de afgelopen jaren diverse transacties plaatsgevonden. Deze worden hieronder weergegeven.

- Verkoop en levering op 31 augustus 2018 (akte hyp4/73898/86) door Diton Vastgoed BV aan Agrimotel BV van het glastuinbouwbedrijf aan de Meerlandenweg 65A te Amstelveen totaal groot 3.03.35 ha voor een koopsom van totaal € 2.275.125,--, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 75,-- per m². Het object is gelegen in deelgebied noordwest.

- Verkoop en levering op 30 mei 2017 (akte hyp4/70768/102) door Bog Madsen Beheer BV aan Sumatra Management BV van percelen cultuurgrond totaal groot 2.82.41 ha gelegen aan de Meerlandenweg te Amstelveen voor een koopsom van € 1.635.000,-- excl. btw, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 57,89 per m². Het object is gelegen in deelgebied noordwest. Uit de akte volgt dat koper het wenst te gebruiken voor de bouw van een bedrijfspand.

- Verkoop en levering op 24 maart 2021 (akte hyp4/80876/142) door Oranje aan Vastfood BV van 2.62.85 ha cultuurgrond gelegen aan de Meerlandenweg te Amstelveen voor een koopsom van € 2.076.515,--, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 79,-- per m². Het object is gelegen in deelgebied noordwest.

Naast genoemde transacties die gelegen zijn in deelgebied noordwest van het te ontwikkelen bedrijfsterrein BTAZ, hebben nog verschillende transacties plaatsgevonden van gronden die aangekocht zijn in het kader van de realisatie van trambaan Uithoornlijn. De gronden die zijn aangekocht voor de trambaan waren in de structuurvisie Amstelveen Zuid (2010) nog aangeduid als onderdeel van bedrijventerrein Amstelveen Zuid waardoor in het verleden sprake was van een zogenaamde verwachtingswaarde. De aanleg van infrastructuur voor een trambaan is een niet luctratieve ontwikkeling en betreft een overheidswerk in onteigeningsrechtelijke zin waardoor het bestemmingsplan waarvoor wordt onteigend weggedacht dient te worden. Hierdoor wordt teruggevallen op de voorgaande bestemming (agrarisch) met een zogenaamde verwachtingswaarde. Dit heeft geresulteerd in de volgende transacties:

- Verkoop en levering op 14 februari 2020 (akte hyp4/77453/141) door Agrimm BV aan Gemeente Amstelveen van percelen cultuurgrond ter grootte van circa 3.94.27 ha gelegen aan en nabij de Zijdelweg te Amstelveen die onderdeel uitmaken van plangebied trambaan Uithoornlijn voor een koopsom van € 2.500.000,--, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 63,41 per m². De koopsom betreft een volledige schadeloosstelling.

- Verkoop en levering op 27 augustus 2019 (akte hyp4/76271/169) door Van Beinum aan Gemeente Amstelveen van percelen cultuurgrond ter grootte van circa 0.46.83 ha gelegen aan en nabij de Zijdelweg te Amstelveen die onderdeel uitmaken van plangebied trambaan Uithoornlijn voor een koopsom van € 312.572,--, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 66,75 per m². De koopsom betreft een volledige schadeloosstelling.

Beide transacties laten een gemiddelde koopsom zien van circa € 65,-- per vierkante meter. De koopsom betreft een volledige schadeloosstelling. Echter gelet op het type object (cultuurgrond) en de aanwezige verwachtingswaarde, bestaat de schadeloosstelling naar oordeel van taxateurs (nagenoeg) geheel uit de vermogensschade. De inkomensschade en bijkomende schade is naar oordeel van taxateurs beperkt. In de akte van levering hyp4/77453/141 is opgenomen dat verrekening van de overmaat plaatsvindt tegen een bedrag van € 65,-- per m². Hieruit blijkt naar oordeel van taxateurs dat de betaalde schadeloosstelling voornamelijk betrekking heeft op de waarde van de grond (vermogensschade). Dat er bij voornoemde transacties rekening is gehouden met de zogenaamde verwachtingswaarde indien het plan waarvoor onteigend wordt weggedacht wordt, blijkt temeer uit de transactie die heeft plaatsgevonden op 6 september 2019. Hierin worden door de gemeente ook gronden gekocht voor de aanleg van trambaan Uithoornlijn. Deze gronden zijn in de structuurvisie Amstelveen Zuid niet aangeduid als locatie voor Bedrijventerrein Amstelveen Zuid of andere lucratieve ontwikkeling. De transactie betreft:

- Verkoop en levering op 6 september 2019 (akte hyp4/76369/44) door Immink Agro BV aan Gemeente Amstelveen van een perceel cultuurgrond ter grootte van circa 0.61.25 ha gelegen aan en nabij de Zijdelweg te Amstelveen die onderdeel uitmaken van plangebied trambaan Uithoornlijn voor een koopsom van € 110.000,--, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 17,96 per m². De koopsom betreft een volledige schadeloosstelling.

<u>Buitenplanse transacties ruwe bouwgrond</u>

Naast bovengenoemde transacties zijn verder geen referentietransacties van min of meer recente datum (circa 5 jaar) van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein binnen gemeente Amstelveen beschikbaar. Door het relatief beperkt aantal transacties binnen de gemeente Amstelveen zien taxateurs zich genoodzaakt om het zoekgebied voor referentietransacties te verruimen naar het grondgebied van de nabijgelegen gemeenten. Taxateurs hebben kennis genomen van de volgende transacties:

- Verkoop en levering op 22 juni 2020 door Hoogheemraadschap van Rijnland aan Cooperatie Royal FloraHolland U.A. van een perceel watergang met een oppervlakte van 0.21.22 ha gelegen aan de Veilingboulevard/Horntocht te Aalsmeer op bedrijfsterrein Royal FloraHolland voor een koopsom van gemiddeld € 59,72 per m² (akte hyp4/78349/11). Betreft watergang voorzien van bedrijfsbestemming en dient waarschijnlijk tot uitbreiding van het naastgelegen veilingterrein.

- Verkoop en levering op 24 februari 2020 door Ekeagwu aan Eendracht BV en LVG BV van een woning met een bedrijfshal op 2.775 m2 grond en een perceel landbouwgrond voorzien van bedrijfsbestemming met een oppervlakte van 6.80.70 ha gelegen aan de Spaarnwouderweg 1119 te Vijfhuizen op bedrijfsterrein De Liede. De woning met schuur en ondergrond is verkocht voor € 365.000,-- en de cultuurgrond is verkocht voor gemiddeld € 37,24 per m² excl. btw (akte hyp4/77499/162). De landbouwgrond is voorzien van een bedrijfsbestemming tot en met categorie 5.2 waarvan ca. 10.700 m² bouwvlak betreft.

- Verkoop en levering op 18 april 2019 door Hoogendam aan Gemeente Amsterdam van een perceel landbouwgrond ter grootte van 1.04.30 ha gelegen aan de Lutkemeereweg te Amsterdam op het te ontwikkelen Business Park Amsterdam Osdorp tweede fase voor een koopsom van gemiddeld € 106,54 per m² (akte hyp4/75437/60). Op de gronden was Wvg gevestigd. De uitgifteprijs bedraagt in deze omgeving boven de € 300 per vierkante meter excl. btw.

De genoemde binnenplanse transacties hebben plaatsgevonden vanaf 2017 en laten een gemiddelde koopsom zien van tussen de circa € 60,-- en € 80,-- per m². Bij de transacties van gemiddeld € 75,-- per m² dienen de aanwezige (glas)opstallen nog gesloopt te worden. Bij de laagste transactie (€ 57,89 per m²) was nog geen collegebesluit genomen voor het vestigen van Wvg waardoor sprake was van een hoger risico met betrekking tot het ontstaan van een meer lucratieve bestemming. Ten tijde van deze transactie was ook de deelstructuurvisie 'Ruimtelijke Visie Noorder Legmeerpolder' die voorziet in de realisatie van bedrijventerrein Amstelveen Zuid en waarin de contouren van het gewenste bedrijventerrein is aangegeven, nog niet vastgesteld. Deze deelstructuurvisie is vastgesteld op 21 juni 2017. De transactie van gemiddeld € 75,-- heeft plaatsgevonden twee maanden voordat het collegebesluit genomen is voor het vestigen van Wvg. De deelstructuurvisie was toen al vastgesteld. Bij de transactie van gemiddeld € 79,-- per m² was de Wvg gevestigd maar uit de akte van levering volgt dat de gemeente Amstelveen niet binnen zes weken nadat het object aan de gemeente is aanboden heeft verklaard het verkochte te willen verkrijgen. Op de gronden die verkocht zijn ten behoeve van de Uithoornlijn was Wvg gevestigd.

5.4.2 Residuele grondwaardemethode

De residuele waardemethode is een zogenaamde top down benadering, waarbij de prijs van de ruwe bouwgrond het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de uitgeefbare gronden de totale productiekosten zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van gelijkwaardige onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten. Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven volgt uit de onteigeningsarresten HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast.

Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie aanmerkelijk theoretisch is hetgeen tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Dat toepassing van de residuele grondwaardemethode geen vereiste is voor vaststelling van inbrengwaarden volgt uit de volgende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, zaaknummers 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, is omtrent het gebruik van de vergelijkende methode ten opzichte van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

> *"2.28.7. Ten aanzien van het betoog dat ten onrechte de vergelijkingsmethode in plaats van de residuele of de top-downmethode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de vergelijkingsmethode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog.".*

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2011, zaaknummer 201100127/1/R2, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

> *"2.12.2. (…) Ten aanzien van het betoog van Barenza dat ten onrechte de comparatieve methode in plaats van de 'top-down' methode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de comparatieve methode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de Onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog.".*

In de uitspraak van de Afdeling van 16 oktober 2013, zaaknummers 201301423/1/R4 en 201301424/1/R4, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

> *"16.3. De artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet dwingen niet tot het hanteren van de residuele dan wel de comparatieve methode. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport gebrekkig is reeds vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode. Met het enkel overleggen van een rapport waarin de gronden zijn getaxeerd op basis van een comparatieve waarderingsmethode heeft [appellant A] niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport van Oranjewoud, dat is uitgevoerd op basis van de residuele grondwaardemethode, onjuist is. [appellant A] heeft overigens niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van Oranjewoud zodanige gebreken vertoont, dat de raad zich niet in redelijkheid op dat rapport heeft mogen baseren. Het betoog faalt.".*

Uit hetgeen hiervoor is overwogen maken taxateurs op dat de vergelijkingsmethode de voorkeur geniet boven de residuele grondwaardemethode. Hoewel er binnen het plangebied referentietransacties hebben plaatsgevonden willen taxateurs het algemene prijsbeeld dat uit de referentietransacties is te destilleren toetsen aan de uitkomsten van een residuele grondwaardeberekening. Hiertoe hebben taxateurs kennis genomen van de residuele grondwaarde van de gemeentelijke grondexploitatie zoals opgesteld volgens de beginselen van de Wro. Voor de verschillende deelgebieden is een residuele berekening opgesteld.

5.4.3 Deelgebied noordwest

De gemeentelijke grondexploitatie gaat uit van de volgende parameters:

Prijspeildatum	01-01-2021
Startjaar exploitatie	2021
Eindjaar exploitatie	2027
Gronduitgifte	2022 t/m 2027
Startjaar rente negatief/positief	1,73%
Disconteringsvoet	2%

tabel input uitgangspunten gemeentelijke grondexploitatie

De gemeentelijk grondexploitatie geeft bij een netto contante waarde van € 0,-- een grondwaarde (sluitpost van de berekening) van € 14.521.101,-- hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 118,63 per m². Deze waarde betreft de residuele grondwaarde van de gemeentelijke grondexploitatie zoals opgesteld volgens de beginselen van de Wro. Deze uitkomst dient echter nog gecorrigeerd te worden met excessieve verwervingskosten. Dit omvat de objecten waarvan de gebruikswaarde hoger is dan de complexwaarde.

Dit omvat de woningen Meerlandenweg 57, 61 en 65. Rekening houdend met de excessieve verwervinsgkosten kan de residuele grondwaarde van de onbebouwde gronden als volgt worden bepaald:

Object	Waardering	Oppervlakte
Plangebied	€ 14.521.101	12.24.08 ha
Af:		
Meerlandenweg 57	€ 1.600.000	1.15.52 ha
Meerlandenweg 61	€ 714.750	0.16.25 ha
Meerlandenweg 65	€ 812.875 -/-	0.13.35 ha -/-
Resteert	€ 11.393.476	10.78.96 ha

Hetgeen overeenkomt met gemiddeld (€ 11.393.476 / 10.78.96 ha =) € 105,60 per vierkante meter.

Omdat bij het begroten van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40d lid 2 van de Onteigeningswet moet worden uitgegaan van een onderstelde koop in het vrije economische verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper dient bij het bepalen van de residuele grondwaarde rekening te worden gehouden met winst- en risico-opslagen en/of rendementseisen die door commerciële ontwikkelaars worden gehanteerd. De commerciële marge op grondexploitaties kan op verschillende manieren worden verwerkt: in de eerste plaats door een commerciële marge te rekenen over de kosten van de grondexploitatie, in de tweede plaats door een commerciële marge te rekenen over de opbrengsten van de grondexploitatie en in de derde plaats voor door de commerciële marge te verwerken in de disconteringsvoet. In deze kiezen taxateurs voor de laatste methode omdat deze naar het oordeel van de taxateurs het beste aansluit bij de praktijk. De taxateurs maken hierbij gebruik van de gemiddelde vermogenskostenvoet (weighted average cost of capital/ WACC).

De taxateurs begroten het door een commerciële ontwikkelaar gewenste rendement op de inzet van eigen vermogen op 12% en de kosten voor de inzet van vreemd vermogen op 2,0%. De taxateurs gaan ervan uit dat een commerciële ontwikkelaar 70% van het benodigde vermogen extern kan financieren waardoor 30% van de kapitaalbehoefte uit eigen vermogen bestaat. De gemiddelde vermogenskostenvoet kan alsdan worden berekend op (30% x 12% + 70% x 2,0% =) 5,0%. Ook ten aanzien van de renteparameter zijn taxateurs van mening dat een marktpartij tegen een ander dan het door de gemeente gehanteerde rentetarief van 0,49% moet lenen. Zij nemen voor de renteparameter als uitgangspunt een rente van 4% zijnde het tarief waarvoor in de markt kan worden gefinancierd. De overige kostenposten en opbrengsten komen taxateurs plausibel voor. Toepassing van bovenstaande parameters leidt (ceteris paribus) tot een netto contante waarde van afgerond € 12.723.780.

Indien deze uitkomst gecorrigeerd wordt met de excessieve verwervingskosten zoals hierboven genoemd, kunnen de onbebouwde gronden op basis van de residuele grondwaardemethode als volgt worden bepaald:

Object	Waardering	Oppervlakte
Plangebied	€ 12.723.780	12.24.08 ha
Af:		
Meerlandenweg 57	€ 1.600.000	1.15.52 ha
Meerlandenweg 61	€ 835.375	0.16.25 ha
Meerlandenweg 65	€ 714.750 -/-	0.13.35 ha -/-
Resteert	€ 9.573.655	10.78.96 ha

Hetgeen overeenkomt met gemiddeld (€ 9.573.655 / 10.78.96 ha =) € 88,73 per vierkante meter.

Conclusie ruwe bouwgrond deelgebied noordwest

Overwegingen en conclusies naar aanleiding van referentietransacties en residuele benadering:
- de referenties van cultuurgrond in de directe nabijheid van Amstelveen indiceren een marktwaarde van circa € 9,-- per m²;
- de referenties van gronden ten behoeve van glastuinbouw in de directe nabijheid van Amstelveen indiceren een marktwaarde van circa € 35,-- per m²;
- de referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein binnen het plangebied indiceren een marktwaarde van circa € 60,-- tot € 80,-- per m²;
- de referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in de (directe) nabijheid van Amstelveen laten geen eenduidig beeld zien;
- bij voldoende referentietransacties de vergelijkende methode de voorkeur heeft boven de residuele benadering;
- Binnenplanse referentietransacties de voorkeur genieten boven buitenplanse referentietransacties;
- Referentietransacties binnen de gemeente de voorkeur genieten ten opzichte van referentietransacties gelegen buiten de gemeente.
- de grondexploitatie-opzet van gemeente Amstelveen leidt tot een waarde van € 105,60 per m² voor de onbebouwde gronden en glastuinbouwgronden in deelgebied noordwest;
- de voor de markt gecorrigeerde grondexploitatie-opzet van gemeente Amstelveen leidt tot een waarde van € 88,73 per m² voor de onbebouwde gronden en glastuinbouwgronden in deelgebied noordwest;
- afwijkingen op planniveau zijn zeer wel mogelijk als gevolg van hogere of lagere uitgifteprijzen, percentages uitgeefbaar, kosten bouw- en woonrijpmaken en kortere of langere doorlooptijden;
- vanwege eerdergenoemde gevoeligheid van de residuele grondwaardeberekening achten taxateurs deze methode niet als enige waarderingsmethode bruikbaar.
- de uitkomst van de residuele grondwaardmethode ligt -iets- boven de bandbreedte van de genoemde referentietransacties.

Op basis van voornoemde transacties en overwegingen waarderen taxateurs de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet als volgt. Taxateurs hebben zowel de referenties als de grondexploitatieberekening beschouwd en willen gezien de situering en de betrouwbaarheid daarvan een zeker gewicht toe kennen aan de transacties binnen het plangebied.

De meest recente transactie (maart 2021) van gemiddeld € 79,-- per m² laat naar oordeel van taxateurs een goed prijsbeeld zien. Deze transactie heeft plaatsgevonden toen de Wvg al gevestigd was, waarbij de gronden ook zijn aangeboden geweest aan de gemeente. De transactie ligt tevens in lijn met de iets oudere transactie van gemiddeld € 75,-- per m² waarbij de glas- en overige opstallen/inrichtingen nog gesloopt moeten worden.

Rekening houdend met de uitkomst van de residuele benadering en verder met inbegrip van hetgeen taxateurs eerder in dit rapport hebben overwogen zijn taxateurs van mening dat, hoewel de residuele benadering vanwege de voornoemde onzekerheden qua betrouwbaarheid beperkt wordt, wel een bepaald beeld geeft van de waarde. Weliswaar ligt de uitkomst boven de waarde van de transacties in het gebied maar dit wordt naar oordeel van taxateurs mede veroorzaakt door het feit dat thans bekend is dat deelgebied noordwest als eerst wordt gerealiseerd. Gelet op de transacties die hebben plaatsgevonden, de uitkomst van de residuele grondwaardemethode, het uitgiftepercentage en genoemde overwegingen, bepalen taxateurs de complexwaarde in plangebied noordwest op gemiddeld € 85,-- per m². Deze uitkomst heeft ook betrekking op de gronden die bebouwd zijn met de kassen. De complexwaarde is immers hoger dan de gebruikswaarde (zie paragraaf 5.5.4). De sloopkosten van alle opstallen zijn begrepen in de grondexploitatie berekening van de gemeente.

5.4.4 Deelgebied noordoost

De gemeentelijke grondexploitatie gaat uit van de volgende parameters:

Prijspeildatum	01-01-2021
Startjaar exploitatie	2021
Eindjaar exploitatie	2034
Gronduitgifte	2024 t/m 2031
Startjaar rente negatief/positief	1,73%
Disconteringsvoet	2%

tabel input uitgangspunten gemeentelijke grondexploitatie

De gemeentelijk grondexploitatie geeft bij een netto contante waarde van € 0,-- een grondwaarde (sluitpost van de berekening) van € 24.583.731,-- hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 73,21 per m². Deze waarde betreft de residuele grondwaarde van de gemeentelijke grondexploitatie zoals opgesteld volgens de beginselen van de Wro. Deze uitkomst dient echter nog gecorrigeerd te worden met excessieve verwervingskosten. Dit omvat de objecten waarvan de gebruikswaarde hoger is dan de complexwaarde. Dit omvat de woningen Meerlandenweg 57, 61 en 65.

Rekening houdend met de excessieve verwervinsgkosten kan de residuele grondwaarde van de onbebouwde gronden als volgt worden bepaald:

Object	Waardering	Oppervlakte
Plangebied	€ 24.583.731	33.58.14 ha
Af:		
Gronden bij Shell-tankstation	€ 12.000	0.01.20 ha
Gronden onderdeel bedrijfs-complex Zijdelweg 5A t/m 5G	€ 1.893.000 -/-	0.77.25 ha -/-
Resteert	€ 24.931.166	32.79.96 ha

Hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 24.931.166 / 32.79.96 ha =) € 69,15 per vierkante meter.

Omdat bij het begroten van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40d lid 2 van de Onteigeningswet moet worden uitgegaan van een onderstelde koop in het vrije economische verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper dient bij het bepalen van de residuele grondwaarde rekening te worden gehouden met winst- en risico-opslagen en/of rendementseisen die door commerciële ontwikkelaars worden gehanteerd. De commerciële marge op grondexploitaties kan op verschillende manieren worden verwerkt: in de eerste plaats door een commerciële marge te rekenen over de kosten van de grondexploitatie, in de tweede plaats door een commerciële marge te rekenen over de opbrengsten van de grondexploitatie en in de derde plaats voor door de commerciële marge te verwerken in de disconteringsvoet. In deze kiezen taxateurs voor de laatste methode omdat deze naar het oordeel van de taxateurs het beste aansluit bij de praktijk. De taxateurs maken hierbij gebruik van de gemiddelde vermogenskostenvoet (weighted average cost of capital/ WACC).

De taxateurs begroten het door een commerciële ontwikkelaar gewenste rendement op de inzet van eigen vermogen op 12% en de kosten voor de inzet van vreemd vermogen op 2,0%. De taxateurs gaan ervan uit dat een commerciële ontwikkelaar 70% van het benodigde vermogen extern kan financieren waardoor 30% van de kapitaalbehoefte uit eigen vermogen bestaat. De gemiddelde vermogenskostenvoet kan alsdan worden berekend op (30% x 12% + 70% x 2,0% =) 5,0%. Ook ten aanzien van de renteparameter zijn taxateurs van mening dat een marktpartij tegen een ander dan het door de gemeente gehanteerde rentetarief van 0,49% moet lenen. Zij nemen voor de renteparameter als uitgangspunt een rente van 4% zijnde het tarief waarvoor in de markt kan worden gefinancierd. De overige kostenposten en opbrengsten komen taxateurs plausibel voor. Toepassing van bovenstaande parameters leidt (ceteris paribus) tot een netto contante waarde van afgerond € 20.729.351.

Indien deze uitkomst gecorrigeerd wordt met de excessieve verwervingskosten zoals hierboven genoemd, kunnen de onbebouwde gronden op basis van de residuele grondwaardemethode als volgt worden bepaald:

Object	Waardering	Oppervlakte
Plangebied	€ 20.729.351	33.58.14 ha
Af:		
Gronden bij Shell-tankstation	€ 12.000	0.01.20 ha
Gronden onderdeel bedrijfs-complex Zijdelweg 5A t/m 5G	€ 1.893.000 -/-	0.77.25 ha -/-
Resteert	€ 20.719.080	32.79.96 ha

Hetgeen overeenkomt met gemiddeld (€ 20.719.080 / 32.79.96 ha =) € 57,40 per vierkante meter.

Conclusie ruwe bouwgrond deelgebied noordoost

Overwegingen en conclusies naar aanleiding van referentietransacties en residuele benadering:
- de referenties van cultuurgrond in de directe nabijheid van Amstelveen indiceren een marktwaarde van circa € 9,-- per m²;
- de referenties van gronden ten behoeve van glastuinbouw in de directe nabijheid van Amstelveen indiceren een marktwaarde van circa € 35,-- per m²;
- de referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein binnen het plangebied indiceren een marktwaarde van circa € 60,-- tot € 80,-- per m²;
- de referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in de (directe) nabijheid van Amstelveen laten geen eenduidig beeld zien;
- bij voldoende referentietransacties de vergelijkende methode de voorkeur heeft boven de residuele benadering;
- Binnenplanse referentietransacties de voorkeur genieten boven buitenplanse referentietransacties;
- Referentietransacties binnen de gemeente de voorkeur genieten ten opzichte van referentietransacties gelegen buiten de gemeente.
- de grondexploitatie-opzet van gemeente Amstelveen leidt tot een waarde van circa € 70,-- per m² voor de onbebouwde gronden en glastuinbouwgronden in deelgebied noordoost;
- de voor de markt gecorrigeerde grondexploitatie-opzet van gemeente Amstelveen leidt tot een waarde van € 57,40 per m² voor de onbebouwde gronden en glastuinbouwgronden in deelgebied noordoost;
- afwijkingen op planniveau zijn zeer wel mogelijk als gevolg van hogere of lagere uitgifteprijzen, percentages uitgeefbaar, kosten bouw- en woonrijpmaken en kortere of langere doorlooptijden;
- vanwege eerdergenoemde gevoeligheid van de residuele grondwaardeberekening achten taxateurs deze methode niet als enige waarderingsmethode bruikbaar.
- de uitkomst van de residuele grondwaardmethode ligt -iets- onder de bandbreedte van de genoemde referentietransacties.

Op basis van voornoemde transacties en overwegingen waarderen taxateurs de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet als volgt. Taxateurs hebben zowel de referenties als de grondexploitatieberekening beschouwd en willen gezien de situering en de betrouwbaarheid daarvan een zeker gewicht toe kennen aan de transacties binnen het plangebied.

Binnen deelgebied noordoost hebben alleen de transacties plaatsgevonden die zijn aangekocht ten behoeve van de aanleg van de Uithoornlijn. Uitgaande van gronden met een verwachtingswaarde zijn deze gronden verworven voor een koopsom van circa € 65,-- per m². Deze transacties hebben plaatsgevonden in 2019 en 2020 toen de Wvg al was gevestigd. Tijdens de totstandkoming van deze transacties was ook de transactie al bekend in deelgebied noordwest waar gemiddeld € 75,-- is betaald. Na de transacties van de ondergrond van de Uithoornlijn heeft alleen de transactie in deelgebied noordoost waar gemiddeld € 79,-- per vierkante meter is betaald nog plaatsgevonden. Deelgebied noordoost komt eerder aan snee waardoor een hogere prijs verklaarbaar is. Daarnaast bedraagt het uitgiftepercentage in deelgebied noordoost 60%. Dit is voor bedrijventerrein relatief laag te noemen. Gebruikelijk voor bedrijventerrein is een uitgiftepercentage van circa 80%. Hier is in deelgebied noordwest wel sprake van (78%). Wegens het lagere uitgiftepercentage kunnen er minder opbrengsten behaald worden en is het ook verklaarbaar dat de uitkomst van de residuele grondwaardeberekening, afgezien van de ontwikkelingsperiode, lager ligt dan in deelgebied noordwest. Mede gelet op de transacties die recent hebben plaatsgevonden ten behoeve van aankoop van de Uithoornlijn, de overige transacties en de uitkomst van de residuele grondwaarde-methode waarbij een zwaarder gewicht wordt toegekend aan de transacties die daadwerkelijk hebben plaatsgevonden, bepalen taxateurs de complexwaarde in plangebied noordoost op gemiddeld € 65,-- per m².

5.4.5 Deelgebied zuidoost en zuidwest

De gemeentelijke grondexploitatie gaat uit van de volgende parameters:

Prijspeildatum	01-01-2021
Startjaar exploitatie	2021
Eindjaar exploitatie	2038
Gronduitgifte	2032 t/m 2036
Startjaar rente negatief/positief	1,73%
Disconteringsvoet	2%

tabel input uitgangspunten gemeentelijke grondexploitatie

De gemeentelijk grondexploitatie geeft bij een netto contante waarde van € 0,-- een grondwaarde (sluitpost van de berekening) van € 12.173.826 hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 70,27 per m². Deze waarde betreft de residuele grondwaarde van de gemeentelijke grondexploitatie zoals opgesteld volgens de beginselen van de Wro. In het plangebied is verder geen sprake van excessieve verwervingskosten.

Omdat bij het begroten van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40d lid 2 van de Onteigeningswet moet worden uitgegaan van een onderstelde koop in het vrije economische verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper dient bij het bepalen van de residuele grondwaarde rekening te worden gehouden met winst- en risico-opslagen en/of rendementseisen die door commerciële ontwikkelaars worden gehanteerd. De commerciële marge op grondexploitaties kan op verschillende manieren worden verwerkt: in de eerste plaats door een commerciële marge te rekenen over de kosten van de grondexploitatie, in de tweede plaats door een commerciële marge te rekenen over de opbrengsten van de grondexploitatie en in de derde plaats voor door de commerciële marge te verwerken in de disconteringsvoet. In deze kiezen taxateurs voor de laatste methode omdat deze naar het oordeel van de taxateurs het beste aansluit bij de praktijk. De taxateurs maken hierbij gebruik van de gemiddelde vermogenskostenvoet (weighted average cost of capital/ WACC).

De taxateurs begroten het door een commerciële ontwikkelaar gewenste rendement op de inzet van eigen vermogen op 12% en de kosten voor de inzet van vreemd vermogen op 2,0%. De taxateurs gaan ervan uit dat een commerciële ontwikkelaar 70% van het benodigde vermogen extern kan financieren waardoor 30% van de kapitaalbehoefte uit eigen vermogen bestaat. De gemiddelde vermogenskostenvoet kan alsdan worden berekend op (30% x 12% + 70% x 2,0% =) 5,0%. Ook ten aanzien van de renteparameter zijn taxateurs van mening dat een marktpartij tegen een ander dan het door de gemeente gehanteerde rentetarief van 0,49% moet lenen. Zij nemen voor de renteparameter als uitgangspunt een rente van 4% zijnde het tarief waarvoor in de markt kan worden gefinancierd. De overige kostenposten en opbrengsten komen taxateurs plausibel voor. Toepassing van bovenstaande parameters leidt (ceteris paribus) tot een netto contante waarde van afgerond € 8.057.558,--, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 46,51 per m².

Conclusie ruwe bouwgrond deelgebieden zuidoost en zuidwest

Overwegingen en conclusies naar aanleiding van referentietransacties en residuele benadering:
- de referenties van cultuurgrond in de directe nabijheid van Amstelveen indiceren een marktwaarde van circa € 9,-- per m²;
- de referenties van gronden ten behoeve van glastuinbouw in de directe nabijheid van Amstelveen indiceren een marktwaarde van circa € 35,-- per m²;
- de referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein binnen het plangebied indiceren een marktwaarde van circa € 60,-- tot € 80,-- per m²;
- de referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in de (directe) nabijheid van Amstelveen laten geen eenduidig beeld zien;
- bij voldoende referentietransacties de vergelijkende methode de voorkeur heeft boven de residuele benadering;
- Binnenplanse referentietransacties de voorkeur genieten boven buitenplanse referentietransacties;
- Referentietransacties binnen de gemeente de voorkeur genieten ten opzichte van referentietransacties gelegen buiten de gemeente.
- de grondexploitatie-opzet van gemeente Amstelveen leidt tot een waarde van circa € 70,27 per m² voor de onbebouwde gronden en glastuinbouwgronden in deelgebied zuidoost en zuidwest;
- de voor de markt gecorrigeerde grondexploitatie-opzet van gemeente Amstelveen leidt tot een waarde van € 46,51 per m² voor de onbebouwde gronden en glastuinbouwgronden in deelgebied zuidoost en zuidwest;
- afwijkingen op planniveau zijn zeer wel mogelijk als gevolg van hogere of lagere uitgifteprijzen, percentages uitgeefbaar, kosten bouw- en woonrijpmaken en kortere of langere doorlooptijden;
- vanwege eerdergenoemde gevoeligheid van de residuele grondwaardeberekening achten taxateurs deze methode niet als enige waarderingsmethode bruikbaar.
- de uitkomst van de residuele grondwaardmethode ligt onder de bandbreedte van de genoemde referentietransacties.

Op basis van voornoemde transacties en overwegingen waarderen taxateurs de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet als volgt. Taxateurs hebben zowel de referenties als de grondexploitatieberekening beschouwd en willen gezien de situering en de betrouwbaarheid daarvan een zeker gewicht toe kennen aan de transacties binnen het plangebied. De in dit rapport genoemde transactie hyp4/77453/141 waarbij gronden ten behoeve van de Uithoornlijn zijn aangekocht (koopsom gemiddeld € 63,41) omvat ook gronden die gelegen zijn in de zuidelijke deelgebieden. Verder hebben in de deelgebieden zuidoost en zuidwest de afgelopen tien jaar geen transacties plaatsgevonden. De transacties van de ondergrond van de Uithoorlijn hebben plaatsgevonden in 2019 en 2020 toen de Wvg al gevestigd was. Tijdens de totstandkoming van deze transacties was ook de transactie al bekend in deelgebied noordwest waar gemiddeld € 75,-- is betaald. Na de transacties van de ondergrond van de Uithoornlijn heeft alleen de transactie in deelgebied noordoost waar gemiddeld € 79,-- per vierkante meter is betaald nog plaatsgevonden. Deelgebied noordoost komt eerder aan snee waardoor een hogere prijs verklaarbaar is. Daarnaast bedraagt het uitgiftepercentage in de zuidelijke deelgebieden circa 60%. Dit is voor bedrijventerrein relatief laag te noemen. Gebruikelijk voor bedrijventerrein is een uitgiftepercentage van circa 80%. Hier is in deelgebied noordwest wel sprake van (78%). Daarnaast is op dit moment bekend dat de uitgifte van de zuidelijke deelgebieden pas aanvangt over tien jaar. Deze aspecten waren nog niet bekend ten tijde van de transacties die hebben plaatsgevonden. Een redelijk handelend koper zou rekening houden met de huidige beschikbare informatie.

Omdat de zuidelijke deelgebieden in de tijd later ontwikkeld worden en het uitgiftepercentage relatief laag is, is de lagere complexwaarde die volgt uit de residuele grondwaardeberekening verklaarbaar. Een redelijk handelend koper zou ook rekening houden met deze aspecten in dit 'inprijzen' in zijn koopsom. Echter is de residuele grondwaardemethode, wegens toekomstige onzekerheden, niet de enige waarderingsmethode die toegepast wordt. Gelet op de transacties die hebben plaatsgevonden, de uitkomst van de residuele grondwaardemethode met het daarbij behorende uitgiftepercentage en ontwikkelperiode, bepalen taxateurs de complexwaarde in de zuidelijke plangebieden op gemiddeld € 55,-- per m².

5.5 Waardering van gebouwde onroerende zaken

5.5.1 Inleiding

De door de gemeente aangekochte woning Meerlandenweg 57 is tegen marktwaarde verworven. Voor de waardering van de overige gebouwde onroerende zaken geldt thans geen stellig voornemen om onroerende zaken tegen volledige schadeloosstelling te verwerven dan wel ter onteigening aan te wijzen. Als dat in de toekomst wijzigt dan kan dat nopen tot herziening van het exploitatieplan op het onderdeel inbrengwaarden.

Aldus dient de inbrengwaarde van de gebouwde onroerende zaken gelijkgesteld te worden aan de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Alsdan dient beoordeeld te worden of de objecten de hoogste waarde ontlenen aan het gebruik dat krachtens de overgangsrechtelijke bepalingen van bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid is toegelaten (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het gebruik op basis van de in bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid vervatte bestemming (de eerdergenoemde complexwaarde). In ieder geval heeft de hoogste van beide waarden als werkelijke waarde te gelden. Voor gebouwde onroerende zaken met een aanzienlijke oppervlakte cultuurgrond kan één en ander met zich brengen dat de complexwaarde de gebruikswaarde overtreft waardoor de gebouwde onroerende zaken "door de grond zakken" (vgl. HR 16 april 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO2283, r.o.v. 4.1).

5.5.2 Waardering woning Meerlandenweg 57 Amstelveen

In deelgebied noordwest is de woning Meerlandenweg 57 gelegen. Bij de waardering van deze woning is rekening gehouden met de volgende referenties.

	Transactie 1	Transactie 2	Transactie 3	Transactie 4
Transactiedatum:	oktober 2020	november 2020	januari 2021	januari 2021
Adres:	Noorddammerlaan 29	Handweg 119	Legmeerdijk 176	Amsteldijk Zuid 205
Type:	vrijstaande woning	vrijstaande woning	vrijstaande woning	vrijstaande woning
Bouwjaar:	1981-1990	1906-1930	2011	1980
Opp. gbo:	353 m²	252 m²	319 m²	186 m²
Inhoud:	883 m³	1.069 m³	1.357 m³	846 m³
Perceel opp.	796 m²	1.000 m²	1.327 m²	2.430 m²
Transactieprijs:	€ 1.260.000	€ 1.080.000	€ 1.412.500	€ 885.000
Koopsom/m² gbo:	€ 3.569	€ 4.286	€ 4.428	€ 4.758
Opmerkingen:	Vergelijkbare bouwperiode, iets kleinere woonopp. als getaxeerde, kleine kavel, gelegen in bebouwde kom	Oudere woning, gelegen aan rand bebouwde kom, ruime woning	grote woning gelegen tegen Provincialeweg N231, recenter bouwjaar	oudere woning, aanzienlijk kleiner, ruim perceel, Achterzijde kavel grenst tegen glastuinbouwbedrijf, uitzicht voorzijde over rivier de Amstel.
Afbeelding				

De woning Meerlandenweg 57 is een grote woning (ca. 400 m² gbo) op een grote kavel. De gronden bestemd die direct om de woning zijn gelegen, zijn voorzien van de bestemming Wonen. Dit gedeelte heeft een oppervlakte van circa 1.200 m². De overige gronden (ca.10.352 m²) zijn bestemd tot tuin die parkachtig zijn ingericht.

Met inachtneming van genoemde transacties, ligging van het object en de grootte, menen taxateurs dat de marktwaarde van het onderhavige object zich begeeft in de orde van grootte van € 1.600.000,-- k.k.

De complexwaarde van het object kan begroot worden op (11.552 m² x € 85 =) € 981.920.

Uit bovenstaande schatting volgt dat de gebruikswaarde de complexwaarde overtreft waardoor de gebruikswaarde als inbrengwaarde heeft te gelden.

5.5.3 Waardering woningen Meerlandenweg 61 en 65 te Amstelveen

In deelgebied noordwest zijn de bedrijfswoningen Meerlandenweg 61 en 65 gelegen. Voor wat betreft de waardering van deze bedrijfswoningen hebben taxateurs kennis genomen van de volgende referentietransacties, zijnde woningen voorzien van de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw Bedrijfswoning’ of ‘Bedrijfswoning’:

	Transactie 1	Transactie 2	Transactie 3
Transactiedatum:	januari 2018	juli 2018	oktober 2018
Adres:	Noorddammerweg 104B	Meerlandenweg 55A	Legmeerdijk 204
Type:	vrijstaande woning	vrijstaande woning met loods	vrijstaande woning
Bouwjaar:	1978	1984	1979
Opp. gbo:	210 m²	187 m²	129 m²
Inhoud:	n.b.	510 m³	n.b.
Perceel opp.	1.320 m²	3.395 m²	1.869 m²
Transactieprijs:	€ 780.000	€ 1.000.000	€ 715.000
Afbeelding			

	Transactie 4	Transactie 5
Transactiedatum:	maart 2019	juli 2019
Adres:	Noorddammerweg 104C	Legmeerdijk 266
Type:	vrijstaande woning met kas/hobbyruimte van 696 m²	vrijstaande woning
Bouwjaar:	1975	1971
Opp. gbo:	183 m²	199 m²
Inhoud:	n.b.	855 m³
Perceel opp.	2.397 m²	1.470 m²
Transactieprijs:	€ 600.000	€ 750.000
Afbeelding		

De transacties van bedrijfswoning zijn iets minder recent maar zijn wel allen gelegen in de directe omgeving van de bedrijfswoningen Meerlandenweg 61 en 65. Op basis van de transacties en de huidige marktomstandigheden worden de woningen Meerlandenweg 61 en 65 als volgt gewaardeerd.

Meerlandenweg 61 Amstelveen

Gebruikswaarde:

gronden toe te rekenen aan woning	1.400	m² x	€	350	€	490.000	
gronden erf bij glastuinbouwbedrijf	225	m² x	€	35	€	7.875	
opstal woning	750	m³	€	450	€	337.500	+
totaal gebruikswaarde	1.625	m²			€	835.375	

Complexwaarde

Complex bedrijventerrein	1.625	m² x	€	85	€	138.125	

Meerlandenweg 65 Amstelveen

Gebruikswaarde:							
gronden toe te rekenen aan woning	1.335	m² x	€	350	€	467.250	
opstal woning	550	m³	€	450	€	247.500	+
totaal gebruikswaarde	1.335	m²			€	714.750	
Complexwaarde							
Complex bedrijventerrein	1.335	m² x	€	85	€	113.475	

Uit bovenstaande schatting volgt dat de gebruikswaarde van beide objecten de complexwaarde overtreft waardoor de gebruikswaarde als inbrengwaarde heeft te gelden.

5.5.4 Waardering glastuinbouwbedrijven Meerlandenweg 63 en 65A te Amstelveen

De glastuinbouwbedrijven Meerlandenweg 63 en 65A zijn gelegen in deelgebied noordwest. Bij de waardering van deze objecten is rekening gehouden met de referenties zoals genoemd in paragraaf 5.4.1 van dit rapport onder 'Transacties van glastuinbouwgronden en ondergronden van glastuinbouwbedrijven'. Uit de referentietransacties is zichtbaar dat voor de verouderde (glas)opstanden een beperkte prijs wordt betaald. Bij de transactie van 1 september 2020 wordt voor de glasopstanden met bouwjaar 1995 gemiddeld € 9,90 per m² betaald. Inclusief genoemde installaties en teelstsysteem bedraagt dit ca. € 14,-- per m². Bij de transacties van 4 juli 2018 en 17 mei 2019 wordt voor de glasopstanden die gebouwd zijn in de jaren '80 circa € 12,-- per m² betaald. Dit is inclusief bedrijfsgebouw en installaties. De hoogte van de koopsom hangt ook af van de leeftijd van installaties en aanwezige voorzieningen. Taxateurs hebben in het kader van de inbrengwaarde taxatie geen inpandige opname verricht waardoor geen kennis is kunnen nemen van aanwezige voorzieningen en onderhoudstoestand. Uitgangspunt is dat de objecten geschikt zijn voor het gebruik (glastuinbouw). Op basis van genoemde transacties en de speficieke kenmerken van de te taxeren objecten wordt de gebruikswaarde de objecten Meerlandenweg 63 en 65A als volgt bepaald.

Meerlandenweg 63 Amstelveen

Gebruikswaarde:							
gronden glastuinbouwbedrijf	23.035	m² x	€	35	€	806.225	
glasopstanden	19.520	m² x	€	17,00	€	331.840	
bedrijfsopstal	743	m² x	€	75,00	€	55.725	
overige voorzieningen	1	post x	€	20.000	€	20.000	+
totaal gebruikswaarde	23.035	m²			€	1.213.790	
Complexwaarde:							
complex bedrijventerrein	23.035	m² x	€	85,00	€	1.957.975	

Meerlandenweg 65A Amstelveen

Gebruikswaarde:							
gronden glastuinbouwbedrijf	30.335	m² x	€	35	€	1.061.725	
glasopstanden	23.055	m² x	€	11,00	€	253.605	
bedrijfsopstal	940	m² x	€	50,00	€	47.000	
overige voorzieningen	1	post x	€	20.000	€	20.000	+
totaal gebruikswaarde	30.335	m²			€	1.382.330	
Complexwaarde:							
complex bedrijventerrein	30.335	m² x	€	85,00	€	2.578.475	

Uit bovenstaande schattingen volgt dat de gebruikswaarde van beide objecten lager is dan de complexwaarde waardoor de complexwaarde als inbrengwaarde heeft te gelden.

5.5.5 Waardering ondergrond transformatorstation (Amstelveen O 9894)

Het in het exploitatieplan gesitueerde transformatorstation kunnen voor de nieuwe bestemming niet worden gehandhaafd. Het transformatiestation is gesitueerd in deelgebied noordoost en omvat het perceel Amstelveen, sectie O, nummer 9894 gelegen midden op een perceel landbouwgrond . Het transformatiestation is gesitueerd binnen het perceel Amstelveen, sectie O, nummer 10568. De gebruikswaarde van de ondergrond van gronden voor nutsvoorzieningen in het buitengebied wordt begroot op circa twee maal de agrarische waarde, derhalve afgerond € 20,-- per m². De gebruikswaarde wordt overtroffen door de complexwaarde de complexwaarde als inbrengwaarde heeft te gelden.

5.5.6 Waardering gronden onderdeel Shell motorbrandstofverkooppunt

In deelgebied Noordoost is het Shell motorbrandstofverkooppunt (Zijdelweg 15) gelegen. Een gedeelte van de noordzijde van het terrein van het motorbrandstofverkooppunt maakt onderdeel uit van exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid. De exploitatie van het motorbrandstofverkooppunt wordt door de verwerving van de gronden die onderdeel uit maken van exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid niet geraakt. De betreffende gronden zijn niet gelegen binnen het bouwvlak van het perceel. De gronden zijn en kunnen wel ingericht worden met voorzieningen ten behoeve van het motorbrandstof verkooppunt. Referenties van kavels ten behoeve van de realisatie van een motorbrandstofverkooppunt zijn in de omgeving niet voor handen. De waarde kan naar oordeel van taxateurs bepaald worden aan de hand van uitgifteprijzen van bedrijventerrein.

Taxateurs hebben kennis genomen van de volgende transacties:

Transactie nr.	Datum	Bedrijfsterrein	Oppervlakte	Koopsom per m²
1	12-03-2021	Green Park Aalsmeer	0.48.12 ha	€ 249,70
2	11-12-2020	De Loeten	0.64.44 ha	€ 225,--
3	08-06-2020	Green Park Aalsmeer	0.63.85 ha	€ 248,33
4a	27-12-2019	Schiphol Logistics Park	1.20.76 ha (bebouwbaar)	€ 275,--
4b	27-12-2019	Schiphol Logistics Park	0.94.36 ha (parkeren)	€ 130,--
5	20-12-2019	Schiphol Logistics Park	2.82.96 ha	€ 268,41
6	04-12-2019	Green Park Aalsmeer	0.44.07 ha	€ 220,--

Genoemde transacties laten zien dat uitgeefbare kavels bedrijfsterrein in de omgeving verkocht worden tussen de circa € 220,-- en € 270,-- per m². De hogere prijzen worden betaald op Schiphol Logistics Park, nabij Schiphol. Bedrijfsterrein De Loeten is het meest dichtbij gelegen. Het gedeelte van het object dat valt in het exploitatieplan, ligt buiten het bebouwbare gedeelte van het perceel. De genoemde transactie van 27 december 2019 waarbij parkeerterrein is verkocht voor gemiddeld € 130,-- per m² sluit hier het meest bij aan. Deze transactie is echter gelegen op bedrijfsterrein Schiphol Logistics Park waar hogere grondprijzen worden betaald. Gelet op de ligging van het object als zijnde zichtlocatie langs de N521 (Zijdelweg) en het feit dat de gronden reeds zijn ingericht en niet meer vrij uitgeefbaar zijn, wordt de gebruikswaarde bepaald op gemiddeld € 100,-- per m².

Hiermee overtreft de gebruikswaarde de complexwaarde (€ 65,-- per m²) waardoor de gebruikswaarde als inbrengwaarde heeft te gelden.

5.5.7 Waardering gronden behorend tot het bedrijfscomplex Zijdelweg 5A t/m 5G

In deelgebied Noordoost bevinden zich gronden die onderdeel zijn van het bedrijfscomplex Zijdelweg 5A t/m 5G. Het gedeelte op het perceel Amstelveen, sectie O, nummer 10527 omvat de huidige toegangsweg naar het bedrijfscomplex en het verhard terrein. Deze weg is noodzakelijk om het bedrijfscomplex te kunnen ontsluiten op de openbare weg. Deze ontsluitingsweg ligt afgezonderd van het bedrijfsterrein wegens de ligging van een watergang tussen de ontsluitingsweg en de gronden waarop het bedrijfscomplex is gebouwd. De ontsluitingsweg is noodzakelijk voor de ontsluiting van het complex en is niet als verhuurbaar terrein aan te merken. Hiermee beperkt het gebruik zich tot ontsluitingsweg, zijnde infrastructuur waarvan de waarde zeer beperkt is. De hoogste waarde van de ontsluitingsweg wordt dan ook ontleend aan de complexwaarde. De huidige weg wordt opgeschoven. Van het perceel Amstelveen, sectie O, nummer 10574 maakt circa 7.725 m² onderdeel uit van het bedrijfscomplex. Het maakt onderdeel uit van het verharde gedeelte (ca. 5.800 m²) dat achter de bedrijfsopstal is gelegen. Dit terrein is functioneel voor de bedrijfsvoering. De waarde van deze gronden kan naar oordeel van taxateurs bepaald worden aan de hand van de onder de vorige sub paragraaf genoemde referentietransacties van uitgeefbare kavels bedrijfsterrein. Zoals vermeld laten deze transacties een koopsom zien van tussen de € 220,-- en € 270,-- per m² waarbij de hogere transacties gelegen zijn nabij Schiphol. Gelet op genoemde transacties van uitgeefbare kavels bedrijfsterrein, de ligging van het object (geen zichtlocatie) en het feit dat de gronden reeds zijn ingericht en niet meer vrij uitgeefbaar zijn, wordt de gebruikswaarde bepaald op gemiddeld € 200,-- per m². Aan de verhardingen wordt een waarde toegekend van gemiddeld € 60,-- per m². Aldus wordt de gebruikswaarde van het gedeelte van het perceel Amstelveen, sectie O, nummer 10574, dat voor circa 7.725 m² onderdeel uitmaakt van het bedrijfscomplex, geschat op ((ca. 7.725 m² x € 200) + (ca. 5.800 m² x € 60) =) € 1.893.000,--. De complexwaarde kan begroot worden op (ca. 7.725 m² x € 65 =) € 502.125,--.

Hiermee overtreft de gebruikswaarde de complexwaarde waardoor de gebruikswaarde als inbrengwaarde heeft te gelden.

5.5.8 Waardering gronden gelegen achter bedrijfscomplex Zijdelweg 19

In deelgebied zuidoost is op de percelen gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 10390, 10392 en 10393 een opstal in aanbouw. Zoals beschreven in paragraaf 3.23 van dit rapport rust op deze percelen een handhavingsbesluit die is opgelegd door de gemeente die ziet op het verwijderen en verwijderd houden van de in aanbouw zijn de opstal. Voor het bouwen van het bouwwerk is door de gemeente geen omgevingsvergunning verleend.

De percelen zijn in het vigerende bestemmingsplan voorzien van een agrarische bestemming. Het bouwwerk past niet binnen de vigerende bestemming. Taxateurs gaan op peildatum uit van de vigerende agrarische bestemming. De hoogste waarde van voornoemde percelen wordt ontleend aan de complexwaarde. Dit geldt tevens voor de ontsluitingsweg op een gedeelte van het perceel Amstelveen, sectie O, nummer 10584 die de percelen cultuurgrond en de bedrijfspanden aan de Zijdelweg 19, 19A en 19B ontsluit.

5.6 Backtesting

Taxateurs zijn niet eerder betrokken geweest bij het opstellen van taxatierapporten, of adviezen van objecten die gelegen zijn in onderhavig plangebied waardoor backtesting niet aan de orde is.

5.7 Onzekerheden

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, zijn taxateurs van oordeel dat er in onderhavige taxatie sprake is van hogere taxatie onzekerheden vanwege het beperkt aantal referentietransacties en de gevoeligheid van de residuele grondwaardemethode.

6. Waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde van het object als volgt bepaald (voor uitgebreide tabel zie bijlage 1):

Plangebied Bedrijventerrein Amstelveen Zuid, deelgebied noordwest

Rechthebbende	Perceel	Getaxeerd	Waardering per m²	Inbrengwaarde	Inbrengwaarde per eigenaar
NRD17 BV	Amstelveen O 6357	0.13.35 ha		€ 714.750	€ 714.750
Agrimotel BV	Amstelveen O 6358	0.26.35 ha	€ 85,00	€ 223.975	
Agrimotel BV	Amstelveen O 6359	2.45.80 ha	€ 85,00	€ 2.089.300	
Agrimotel BV	Amstelveen O 5313	0.31.20 ha	€ 85,00	€ 265.200	€ 2.578.475
Meerland Onroerend Goed BV	Amstelveen O 9659	2.14.35 ha	€ 85,00	€ 1.821.975	
Meerland Onroerend Goed BV	Amstelveen O 9662	0.16.00 ha	€ 85,00	€ 136.000	€ 1.957.975
G.J. van Rijn	Amstelveen O 6837	0.09.90 ha			
G.J. van Rijn	Amstelveen O 9660	0.05.05 ha			
G.J. van Rijn	Amstelveen O 9661	0.01.30 ha		€ 835.375	€ 835.375
Sumatra Management BV	Amstelveen O 6578	0.34.61 ha	€ 85,00	€ 294.185	
Sumatra Management BV	Amstelveen O 9169	2.47.80 ha	€ 85,00	€ 2.106.300	€ 2.400.485
Vastfood BV	Amstelveen O 6830	0.01.95 ha	€ 85,00	€ 16.575	
Vastfood BV	Amstelveen O 8902	2.60.90 ha	€ 85,00	€ 2.217.650	€ 2.234.225
Gemeente Amstelveen	Amstelveen O 4076	0.21.13 ha			
Gemeente Amstelveen	Amstelveen O 5601	0.15.20 ha			
Gemeente Amstelveen	Amstelveen O 5602	0.03.80 ha			
Gemeente Amstelveen	Amstelveen O 6831	0.01.89 ha			
Gemeente Amstelveen	Amstelveen O 6832	0.73.50 ha		€ 1.600.000	€ 1.600.000
Totaal		**12.24.08 ha**		**€ 12.321.285**	**€ 12.321.285**

(zegge: twaalfmiljoen driehonderdéénentwintigduizend tweehonderdvijfentachtig euro)

Plangebied Bedrijventerrein Amstelveen Zuid, deelgebied noordoost

Rechthebbende	Perceel	Getaxeerd	Waardering per m²	Inbrengwaarde	Inbrengwaarde per eigenaar
Agrimm BV	Amstelveen O 10072	0.02.08 ha	€ 65,00	€ 13.520	
Agrimm BV	Amstelveen O 10074	0.01.15 ha	€ 65,00	€ 7.475	
Agrimm BV	Amstelveen O 10076	0.00.29 ha	€ 65,00	€ 1.885	
Agrimm BV	Amstelveen O 10527	0.45.03 ha	€ 65,00	€ 292.695	
Agrimm BV	Amstelveen O 10568	2.51.35 ha	€ 65,00	€ 1.633.775	
Agrimm BV	Amstelveen O 10570	2.95.86 ha	€ 65,00	€ 1.923.090	
Agrimm BV	Amstelveen O 10574	0.77.25 ha		€ 1.893.000	
Agrimm BV	Amstelveen O 10574	1.16.14 ha	€ 65,00	€ 754.910	
Agrimm BV	Amstelveen O 10579	2.95.53 ha	€ 65,00	€ 1.920.945	
Agrimm BV	Amstelveen O 10581	2.59.02 ha	€ 65,00	€ 1.683.630	
Agrimm BV	Amstelveen O 10583	2.95.30 ha	€ 65,00	€ 1.919.450	
Agrimm BV	Amstelveen O 10586	3.81.01 ha	€ 65,00	€ 2.476.565	
Agrimm BV	Amstelveen O 10588	2.95.50 ha	€ 65,00	€ 1.920.750	
Agrimm BV	Amstelveen O 10591	2.11.31 ha	€ 65,00	€ 1.373.515	€ 17.815.205
G.G. van Beinum	Amstelveen O 10534	5.79.42 ha	€ 65,00	€ 3.766.230	
G.G. van Beinum	Amstelveen O 10535	2.18.67 ha	€ 65,00	€ 1.421.355	€ 5.187.585
Liander NV	Amstelveen O 9894	0.00.20 ha	€ 65,00	€ 1.300	€ 1.300
Shell Nederland Verkoopmaatschappij BV	Amstelveen O 9516	0.01.20 ha	€ 100,00	€ 12.000	€ 12.000
Provincie Noord-Holland	Amstelveen O 3618	0.05.00 ha	€ 65,00	€ 32.500	
Provincie Noord-Holland	Amstelveen O 6658	0.00.02 ha	€ 65,00	€ 130	
Provincie Noord-Holland	Amstelveen O 9512	0.22.58 ha	€ 65,00	€ 146.770	
Provincie Noord-Holland	Amstelveen O 9514	0.03.10 ha	€ 65,00	€ 20.150	
Provincie Noord-Holland	Amstelveen O 9515	0.00.75 ha	€ 65,00	€ 4.875	
Provincie Noord-Holland	Amstelveen O 10684	0.00.38 ha	€ 65,00	€ 2.470	€ 206.895
Totaal		**33.58.14 ha**		**€ 23.222.985**	**€ 23.222.985**

(zegge: drieëntwintigmiljoen tweehonderdtweeëntwintigduizend negenhonderdvijfentachtig euro)

Plangebied Bedrijventerrein Amstelveen Zuid, deelgebied zuidwest

D.J. Groeneweg	Amstelveen O 8904	0.45.20 ha	€	55,00	€	248.600	
D.J. Groeneweg	Amstelveen O 8905	1.56.50 ha	€	55,00	€	860.750	
D.J. Groeneweg	Amstelveen O 8910	1.90.50 ha	€	55,00	€	1.047.750	
D.J. Groeneweg	Amstelveen O 8913	2.17.00 ha	€	55,00	€	1.193.500	
D.J. Groeneweg	Amstelveen O 8915	2.16.25 ha	€	55,00	€	1.189.375	€ 4.539.975
Waterschap Amstel, Gooi en Vecht	Amstelveen O 8918	0.00.22 ha	€	55,00	€	1.210	
Waterschap Amstel, Gooi en Vecht	Amstelveen O 9675	0.00.03 ha	€	55,00	€	165	€ 1.375
Provincie Noord-Holland	Amstelveen O 8900	0.00.38 ha	€	55,00	€	2.090	€ 2.090
Totaal		**8.26.08 ha**			**€**	**4.543.440**	**€ 4.543.440**

(zegge: viermiljoen vijfhonderddrieënveertigduizend vierhonderdveertig euro)

Plangebied Bedrijventerrein Amstelveen Zuid, deelgebied zuidoost

Rechthebbende	**Perceel**	**Getaxeerd**	**Waardering per m²**		**Inbrengwaarde**	**Inbrengwaarde per eigenaar**
Agrimm BV	Amstelveen O 10390	0.10.10 ha	€	55,00	€ 55.550	
Agrimm BV	Amstelveen O 10392	0.40.45 ha	€	55,00	€ 222.475	
Agrimm BV	Amstelveen O 10393	0.13.30 ha	€	55,00	€ 73.150	
Agrimm BV	Amstelveen O 10566	1.36.49 ha	€	55,00	€ 750.695	
Agrimm BV	Amstelveen O 10572	4.15.56 ha	€	55,00	€ 2.285.580	
Agrimm BV	Amstelveen O 10577	0.53.28 ha	€	55,00	€ 293.040	
Agrimm BV	Amstelveen O 10584	2.36.25 ha	€	55,00	€ 1.299.375	€ 4.979.865
Waterschap Amstel, Gooi en Vecht	Amstelveen O 3562	0.00.02 ha	€	55,00	€ 110	€ 110
Provincie Noord-Holland	Amstelveen O 10684	0.00.96 ha	€	55,00	€ 5.280	€ 5.280
Totaal		**9.06.41 ha**			**€ 4.985.255**	**€ 4.985.255**

(zegge: viermiljoen negenhonderdvijfentachtigduizend tweehonderdvijfenvijftig euro)

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Veenendaal, 9 september 2021
Kendes Rentmeesters Veenendaal BV



ing. J.H. Kooijman
Rentmeester NVR / Registertaxateur



ing. R.Th. Homan MRICS
Rentmeester NVR / Registertaxateur

Bijlage 1

Inbrengwaarde Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)

Deelgebied	Rechthebbende	Perceel	Getaxeerd	Waardering per m²	Inbrengwaarde	Inbrengwaarde per eigenaar	Opmerking
Noordoost	Agrimm BV	Amstelveen O 10072	0.02.08 ha	€ 65,00	€ 13.520		
	Agrimm BV	Amstelveen O 10074	0.01.15 ha	€ 65,00	€ 7.475		
	Agrimm BV	Amstelveen O 10076	0.00.29 ha	€ 65,00	€ 1.885		
	Agrimm BV	Amstelveen O 10527	0.45.03 ha	€ 65,00	€ 292.695		
	Agrimm BV	Amstelveen O 10568	2.51.35 ha	€ 65,00	€ 1.633.775		
	Agrimm BV	Amstelveen O 10570	2.95.86 ha	€ 65,00	€ 1.923.090		
	Agrimm BV	Amstelveen O 10574	0.77.25 ha		€ 1.893.000		*onderdeel terrein Zijdelweg 5A t/m 5G*
	Agrimm BV	Amstelveen O 10574	1.16.14 ha	€ 65,00	€ 754.910		
	Agrimm BV	Amstelveen O 10579	2.95.53 ha	€ 65,00	€ 1.920.945		
	Agrimm BV	Amstelveen O 10581	2.59.02 ha	€ 65,00	€ 1.683.630		
	Agrimm BV	Amstelveen O 10583	2.95.30 ha	€ 65,00	€ 1.919.450		
	Agrimm BV	Amstelveen O 10586	3.81.01 ha	€ 65,00	€ 2.476.565		
	Agrimm BV	Amstelveen O 10588	2.95.50 ha	€ 65,00	€ 1.920.750		
	Agrimm BV	Amstelveen O 10591	2.11.31 ha	€ 65,00	€ 1.373.515	€ 17.815.205	
	G.G. van Beinum	Amstelveen O 10534	5.79.42 ha	€ 65,00	€ 3.766.230		
	G.G. van Beinum	Amstelveen O 10535	2.18.67 ha	€ 65,00	€ 1.421.355	€ 5.187.585	
	Liander NV	Amstelveen O 9894	0.00.20 ha	€ 65,00	€ 1.300	€ 1.300	*ondergrond trafo*
	Shell Nederland Verkoopmaatschappij BV	Amstelveen O 9516	0.01.20 ha	€ 100,00	€ 12.000	€ 12.000	*onderdeel terrein Shell tankstation*
	Provincie Noord-Holland	Amstelveen O 3618	0.05.00 ha	€ 65,00	€ 32.500		
	Provincie Noord-Holland	Amstelveen O 6658	0.00.02 ha	€ 65,00	€ 130		
	Provincie Noord-Holland	Amstelveen O 9512	0.22.58 ha	€ 65,00	€ 146.770		
	Provincie Noord-Holland	Amstelveen O 9514	0.03.10 ha	€ 65,00	€ 20.150		
	Provincie Noord-Holland	Amstelveen O 9515	0.00.75 ha	€ 65,00	€ 4.875		
	Provincie Noord-Holland	Amstelveen O 10684	0.00.38 ha	€ 65,00	€ 2.470	€ 206.895	
	Totaal		**33.58.14 ha**		**€ 23.222.985**	**€ 23.222.985**	

Deelgebied	Rechthebbende	Perceel	Getaxeerd	Waardering per m²	Inbrengwaarde	Inbrengwaarde per eigenaar	Opmerking
Noordwest	NRD17 BV	Amstelveen O 6357	0.13.35 ha		€ 714.750	€ 714.750	*bedrijfswoning Meerlandenweg 65*
	Agrimotel BV	Amstelveen O 6358	0.26.35 ha	€ 85,00	€ 223.975		
	Agrimotel BV	Amstelveen O 6359	2.45.80 ha	€ 85,00	€ 2.089.300		*glastuinbouwbedrijf 65A*
	Agrimotel BV	Amstelveen O 5313	0.31.20 ha	€ 85,00	€ 265.200	€ 2.578.475	
	Meerland Onroerend Goed BV	Amstelveen O 9659	2.14.35 ha	€ 85,00	€ 1.821.975		
	Meerland Onroerend Goed BV	Amstelveen O 9662	0.16.00 ha	€ 85,00	€ 136.000	€ 1.957.975	*glastuinbouwbedrijf 63*
	G.J. van Rijn	Amstelveen O 6837	0.09.90 ha				
	G.J. van Rijn	Amstelveen O 9660	0.05.05 ha				*bedrijfswoning Meerlandenweg 61*
	G.J. van Rijn	Amstelveen O 9661	0.01.30 ha		€ 835.375	€ 835.375	
	Sumatra Management BV	Amstelveen O 6578	0.34.61 ha	€ 85,00	€ 294.185		
	Sumatra Management BV	Amstelveen O 9169	2.47.80 ha	€ 85,00	€ 2.106.300	€ 2.400.485	
	Vastfood BV	Amstelveen O 6830	0.01.95 ha	€ 85,00	€ 16.575		
	Vastfood BV	Amstelveen O 8902	2.60.90 ha	€ 85,00	€ 2.217.650	€ 2.234.225	
	Gemeente Amstelveen	Amstelveen O 4076	0.21.13 ha				
	Gemeente Amstelveen	Amstelveen O 5601	0.15.20 ha				
	Gemeente Amstelveen	Amstelveen O 5602	0.03.80 ha				*woning Meerlandenweg 57 met (parkachtige) tuin*
	Gemeente Amstelveen	Amstelveen O 6831	0.01.89 ha				
	Gemeente Amstelveen	Amstelveen O 6832	0.73.50 ha		€ 1.600.000	€ 1.600.000	
	Totaal		**12.24.08 ha**		**€ 12.321.285**	**€ 12.321.285**	

Deelgebied	Rechthebbende	Perceel	Getaxeerd	Waardering per m²	Inbrengwaarde	Inbrengwaarde per eigenaar	Opmerking
Zuidoost	Agrimm BV	Amstelveen O 10390	0.10.10 ha	€ 55,00	€ 55.550		
	Agrimm BV	Amstelveen O 10392	0.40.45 ha	€ 55,00	€ 222.475		
	Agrimm BV	Amstelveen O 10393	0.13.30 ha	€ 55,00	€ 73.150		
	Agrimm BV	Amstelveen O 10566	1.36.49 ha	€ 55,00	€ 750.695		
	Agrimm BV	Amstelveen O 10572	4.15.56 ha	€ 55,00	€ 2.285.580		
	Agrimm BV	Amstelveen O 10577	0.53.28 ha	€ 55,00	€ 293.040		
	Agrimm BV	Amstelveen O 10584	2.36.25 ha	€ 55,00	€ 1.299.375	€ 4.979.865	
	Waterschap Amstel, Gooi en Vecht	Amstelveen O 3562	0.00.02 ha	€ 55,00	€ 110	€ 110	
	Provincie Noord-Holland	Amstelveen O 10684	0.00.96 ha	€ 55,00	€ 5.280	€ 5.280	
	Totaal		**9.06.41 ha**		**€ 4.985.255**	**€ 4.985.255**	

Deelgebied	Rechthebbende	Perceel	Getaxeerd	Waardering per m²	Inbrengwaarde	Inbrengwaarde per eigenaar	Opmerking
Zuidwest	D.J. Groeneweg	Amstelveen O 8904	0.45.20 ha	€ 55,00	€ 248.600		
	D.J. Groeneweg	Amstelveen O 8905	1.56.50 ha	€ 55,00	€ 860.750		
	D.J. Groeneweg	Amstelveen O 8910	1.90.50 ha	€ 55,00	€ 1.047.750		
	D.J. Groeneweg	Amstelveen O 8913	2.17.00 ha	€ 55,00	€ 1.193.500		
	D.J. Groeneweg	Amstelveen O 8915	2.16.25 ha	€ 55,00	€ 1.189.375	€ 4.539.975	
	Waterschap Amstel, Gooi en Vecht	Amstelveen O 8918	0.00.22 ha	€ 55,00	€ 1.210		
	Waterschap Amstel, Gooi en Vecht	Amstelveen O 9675	0.00.03 ha	€ 55,00	€ 165	€ 1.375	
	Provincie Noord-Holland	Amstelveen O 8900	0.00.38 ha	€ 55,00	€ 2.090	€ 2.090	
	Totaal		**8.26.08 ha**		**€ 4.543.440**	**€ 4.543.440**	

Bijlage 2

Noordoost

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 3618

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
05-05-2021 - 14:14

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097754864

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-05-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 3618 Kadastrale objectidentificatie : 0120203618700000		
Kadastrale grootte	500 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	116743 - 474381		
Omschrijving	Wegen		
Koopsom	€ 750.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2007

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 52948/162	**Ingeschreven op**	28-08-2007 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 52948/162	**Ingeschreven op**	28-08-2007 om 09:00
Naam gerechtigde	Provincie Noord-Holland		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 3618

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
05-05-2021 - 14:14

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097754864

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-05-2021 - 14:59

Adres	Dreef 3 2012 HR HAARLEM
Postadres	Postbus 3007 2001 DA HAARLEM
Statutaire zetel	HAARLEM
KvK-nummer	34362354 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 6658

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
05-05-2021 - 14:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097754902

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-05-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 6658 Kadastrale objectidentificatie : 012020665870000
Kadastrale grootte	40.202 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	117122 - 475105
Omschrijving	Bouwwerken - waterwerken
	Wegen
Ontstaan uit	Amstelveen O 1591
	Amstelveen O 1592
	Amstelveen O 2982
	Amstelveen O 3118
	Amstelveen O 6613

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 6658

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
05-05-2021 - 14:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097754902

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-05-2021 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 18043/30 Amsterdam	**Ingeschreven op**	28-03-2002
Naam gerechtigde	Provincie Noord-Holland		
Adres	Dreef 3 2012 HR HAARLEM		
Postadres	Postbus 3007 2001 DA HAARLEM		
Statutaire zetel	HAARLEM		
KvK-nummer	34362354 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 72429/99	**Ingeschreven op**	16-01-2018 om 14:50
	Hyp4 4202/132 Amsterdam	**Ingeschreven op**	30-03-1965
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Postadres	Postbus 181 9700 AD GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 63933/00167 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 63825/00055 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	07-01-2014 om 11:01

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9512

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
05-05-2021 - 14:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097754954

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-05-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9512 Kadastrale objectidentificatie : 012020951270000
Kadastrale grootte	2.330 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	116732 - 474416
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Amstelveen O 1730

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 52948/162	**Ingeschreven op**	28-08-2007 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 52948/162	**Ingeschreven op**	28-08-2007 om 09:00

Naam gerechtigde	Provincie Noord-Holland
Adres	Dreef 3 2012 HR HAARLEM
Postadres	Postbus 3007 2001 DA HAARLEM
Statutaire zetel	HAARLEM
KvK-nummer	34362354 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 3636/89 Amsterdam
Naam gerechtigde	Provincie Noord-Holland
Adres	Dreef 3 2012 HR HAARLEM
Postadres	Postbus 3007 2001 DA HAARLEM
Statutaire zetel	HAARLEM
KvK-nummer	34362354 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9514

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
05-05-2021 - 14:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097754997

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-05-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9514 Kadastrale objectidentificatie : 0120209514700000
Kadastrale grootte	1.700 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	116705 - 474377
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Amstelveen O 1780

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 52948/162	**Ingeschreven op**	28-08-2007 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 52948/162	**Ingeschreven op**	28-08-2007 om 09:00
Naam gerechtigde	Provincie Noord-Holland		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9514

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
05-05-2021 - 14:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097754997

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-05-2021 - 14:59

Adres	Dreef 3 2012 HR HAARLEM
Postadres	Postbus 3007 2001 DA HAARLEM
Statutaire zetel	HAARLEM
KvK-nummer	34362354 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9515

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
05-05-2021 - 14:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097755028

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-05-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9515 Kadastrale objectidentificatie : 0120209951570000
Kadastrale grootte	95 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	116746 - 474362
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Amstelveen O 3617

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 53773/178	**Ingeschreven op**	24-12-2007 om 14:35
Naam gerechtigde	Provincie Noord-Holland		
Adres	Dreef 3 2012 HR HAARLEM		
Postadres	Postbus 3007 2001 DA HAARLEM		
Statutaire zetel	HAARLEM		
KvK-nummer	34362354 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9516

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
05-05-2021 - 14:55

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097762257

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-05-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9516 Kadastrale objectidentificatie : 0120209516700000
Locatie	Zijdelweg 15 1187 ZM Amstelveen Verblijfsobject ID: 0362010002039357
Kadastrale grootte	2.120 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	116727 - 474335
Omschrijving	Bedrijvigheid (detailhandel) Erf - tuin
Ontstaan uit	Amstelveen O 1562 Amstelveen O 3617

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 56106/9	**Ingeschreven op**	07-01-2009 om 09:00
	Hyp4 19514/72 Amsterdam	**Ingeschreven op**	08-06-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	Shell Nederland Verkoopmaatschappij Bv		
Adres	Weena 70 3012 CM ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	24112907 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 05279/00036 Rotterdam Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 04665/00094 Rotterdam Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 04188/00071 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9516

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
05-05-2021 - 14:55

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097762257

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-05-2021 - 14:59

Hyp4 01665/00145 Utrecht	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 01567/00072 Roermond	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 01272/00033 Amersfoort	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 01204/00121 Roermond	
Naamswijziging rechtspersoon	

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9894

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
15-04-2021 - 17:29

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11096122657

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9894 Kadastrale objectidentificatie : 012020989470000		
Kadastrale grootte	20 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	116605 - 474463		
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)		
Koopsom	€ 1	**Koopjaar**	2016
Ontstaan uit	Amstelveen O 9687		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking **Basisregistratie Kadaster**	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 69849/97	**Ingeschreven op**	06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 68177/13	**Ingeschreven op**	29-04-2016 om 09:00
Naam gerechtigde	Liander N.V.		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9894

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
15-04-2021 - 17:29

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11096122657

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-04-2021 - 14:59

Adres	Utrechtseweg 1 6812 AH ARNHEM		
Statutaire zetel	ARNHEM		
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 79165/00021 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	01-10-2020 om 11:28
	Hyp4 69849/97 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 07358/00017 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 04664/00048 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 03659/00036 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon		

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 3636/89 Amsterdam
Naam gerechtigde	Provincie Noord-Holland
Adres	Dreef 3 2012 HR HAARLEM
Postadres	Postbus 3007 2001 DA HAARLEM
Statutaire zetel	HAARLEM
KvK-nummer	34362354 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10072

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
05-05-2021 - 14:00

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097752249

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-05-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10072 Kadastrale objectidentificatie : 0120210072700000
Kadastrale grootte	969 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	116657 - 474432
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Amstelveen O 9684

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1 Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1) en Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14398/37 Amsterdam	**Ingeschreven op**	30-07-1997
Naam gerechtigde	Agrimm B.V.		
Adres	Zijdelweg 3 1187 ZM AMSTELVEEN		

Statutaire zetel	AMSTELVEEN
KvK-nummer	33294348 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 64363/162	**Ingeschreven op**	21-05-2014 om 09:00
Naam gerechtigde	De heer Willem Maurits Jan Dirk Immink		
Adres	Bovenkerkerweg 94 1188 XH AMSTELVEEN		
Geboren	29-08-1987	**te**	AMSTELVEEN
Geboorteland	Nederland		
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		
Erfpachtcanon	Jaarlijks bedrag		
Bedrag canon	€ 8.000		
	Canon geldt voor meer onroerende zaken		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64363/162	**Ingeschreven op**	21-05-2014 om 09:00
Aantekening recht	Einddatum recht		
Einddatum recht	20-05-2064		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64363/162	**Ingeschreven op**	21-05-2014 om 09:00

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 3636/89 Amsterdam
Naam gerechtigde	Provincie Noord-Holland
Adres	Dreef 3 2012 HR HAARLEM
Postadres	Postbus 3007 2001 DA HAARLEM
Statutaire zetel	HAARLEM
KvK-nummer	34362354 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10074

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
05-05-2021 - 14:00

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097752283

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-05-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10074 Kadastrale objectidentificatie : 0120210074700000
Kadastrale grootte	4.320 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	116634 - 474409
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Amstelveen O 9685

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1 Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14398/37 Amsterdam	**Ingeschreven op**	30-07-1997
Naam gerechtigde	Agrimm B.V.		
Adres	Zijdelweg 3 1187 ZM AMSTELVEEN		

Statutaire zetel	AMSTELVEEN
KvK-nummer	33294348 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 64363/162	**Ingeschreven op**	21-05-2014 om 09:00
Naam gerechtigde	De heer Willem Maurits Jan Dirk Immink		
Adres	Bovenkerkerweg 94 1188 XH AMSTELVEEN		
Geboren	29-08-1987	**te**	AMSTELVEEN
Geboorteland	Nederland		
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		
Erfpachtcanon	Jaarlijks bedrag		
Bedrag canon	€ 8.000		
	Canon geldt voor meer onroerende zaken		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64363/162	**Ingeschreven op**	21-05-2014 om 09:00
Aantekening recht	Einddatum recht		
Einddatum recht	20-05-2064		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64363/162	**Ingeschreven op**	21-05-2014 om 09:00

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 55788/91	**Ingeschreven op**	14-11-2008 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Amstelveen		
Adres	Laan Nieuwer-Amstel 1 1182 JR AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		
KvK-nummer	34365024 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10076

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
05-05-2021 - 14:01

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097752316

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-05-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10076 Kadastrale objectidentificatie : 0120210007670000
Locatie	Zijdelweg 15 A 1187 ZM Amstelveen Verblijfsobject ID: 0362010003300377
Kadastrale grootte	4.505 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	116613 - 474361
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Amstelveen O 9686

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14398/37 Amsterdam	**Ingeschreven op**	30-07-1997

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10076

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
05-05-2021 - 14:01

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097752316

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-05-2021 - 14:59

Naam gerechtigde	Agrimm B.V.
Adres	Zijdelweg 3 1187 ZM AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN
KvK-nummer	33294348 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 64363/162	**Ingeschreven op**	21-05-2014 om 09:00
Naam gerechtigde	De heer Willem Maurits Jan Dirk Immink		
Adres	Bovenkerkerweg 94 1188 XH AMSTELVEEN		
Geboren	29-08-1987	**te**	AMSTELVEEN
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		
Erfpachtcanon	Jaarlijks bedrag		
Bedrag canon	€ 8.000 Canon geldt voor meer onroerende zaken		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64363/162	**Ingeschreven op**	21-05-2014 om 09:00
Aantekening recht	Einddatum recht		
Einddatum recht	20-05-2064		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64363/162	**Ingeschreven op**	21-05-2014 om 09:00

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 55788/91	**Ingeschreven op**	14-11-2008 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Amstelveen		
Adres	Laan Nieuwer-Amstel 1 1182 JR AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		
KvK-nummer	34365024 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10527

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095370742

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10527 Kadastrale objectidentificatie : 0120210527700000
Kadastrale grootte	11.020 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	116771 - 474889
Ontstaan uit	Amstelveen O 10517

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14398/37 Amsterdam	**Ingeschreven op**	30-07-1997
Naam gerechtigde	Agrimm B.V.		
Adres	Zijdelweg 3 1187 ZM AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		
KvK-nummer	33294348 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10534

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
15-04-2021 - 17:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11096122539

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10534 Kadastrale objectidentificatie : 0120210534700000
Kadastrale grootte	57.942 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	116590 - 474733
Ontstaan uit	Amstelveen O 10532

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 7190/42 Amsterdam		
Naam gerechtigde	De heer Gerlach Gerrit van Beinum		
Adres	Zijdelweg 13 1187 ZM AMSTELVEEN		
Geboren	21-02-1949 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	NIEUWER-AMSTEL

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10535

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095371156

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10535 Kadastrale objectidentificatie : 012021053570000
Locatie	Zijdelweg 13 1187 ZM Amstelveen Verblijfsobject ID: 0362010002039356
Kadastrale grootte	26.722 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	116528 - 474570
Ontstaan uit	Amstelveen O 4583

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking **Basisregistratie Kadaster**	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00064 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overig stuk	Hyp4 80915/00181 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 62547/108	**Ingeschreven op**	06-02-2013 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2 en 1.3)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 7190/42 Amsterdam
Naam gerechtigde	De heer Gerlach Gerrit van Beinum
Adres	Zijdelweg 13 1187 ZM AMSTELVEEN

Geboren 21-02-1949 **te** NIEUWER-AMSTEL

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stukken Hyp4 72429/99 **Ingeschreven op** 16-01-2018 om 14:50

Hyp4 4202/132 Amsterdam **Ingeschreven op** 30-03-1965

Naam gerechtigde Gasunie Transport Services B.V.

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Postadres Postbus 181
9700 AD GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer 02084889 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stukken Hyp4 63933/00167 **Ingeschreven op** 06-02-2014 om 09:00
Naamswijziging rechtspersoon

Hyp4 63825/00055 **Ingeschreven op** 07-01-2014 om 11:01
Naamswijziging rechtspersoon

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken Hyp4 72429/99 **Ingeschreven op** 16-01-2018 om 14:50

Hyp4 62547/108 **Ingeschreven op** 06-02-2013 om 09:00

Naam gerechtigde Gasunie Transport Services B.V.

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Postadres Postbus 181
9700 AD GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer 02084889 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stukken Hyp4 63933/00167 **Ingeschreven op** 06-02-2014 om 09:00
Naamswijziging rechtspersoon

Hyp4 63825/00055 **Ingeschreven op** 07-01-2014 om 11:01
Naamswijziging rechtspersoon

1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken Hyp4 72429/99 **Ingeschreven op** 16-01-2018 om 14:50

Hyp4 65439/7 **Ingeschreven op** 23-12-2014 om 09:00

Naam gerechtigde Gasunie Transport Services B.V.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10535

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095371156

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Postadres	Postbus 181 9700 AD GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 63933/00167 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 63825/00055 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	07-01-2014 om 11:01

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10568

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095370975

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10568 Kadastrale objectidentificatie : 012021056870000
Kadastrale grootte	25.224 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	116480 - 474538
Ontstaan uit	Amstelveen O 10073

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00064 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overig stuk	Hyp4 80915/00181 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10568

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095370975

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14398/37 Amsterdam **Ingeschreven op** 30-07-1997
Naam gerechtigde	Agrimm B.V.
Adres	Zijdelweg 3 1187 ZM AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN
KvK-nummer	33294348 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 3636/89 Amsterdam
Naam gerechtigde	Provincie Noord-Holland
Adres	Dreef 3 2012 HR HAARLEM
Postadres	Postbus 3007 2001 DA HAARLEM
Statutaire zetel	HAARLEM
KvK-nummer	34362354 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 69849/97 **Ingeschreven op** 06-01-2017 om 10:10 Hyp4 68177/13 **Ingeschreven op** 29-04-2016 om 09:00
Naam gerechtigde	Liander N.V.
Adres	Utrechtseweg 1 6812 AH ARNHEM
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN
Statutaire zetel	ARNHEM
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stukken	Hyp4 79165/00021 **Ingeschreven op** 01-10-2020 om 11:28 Naamswijziging rechtspersoon

	Hyp4 69849/97 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op** 06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 07358/00017 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 04664/00048 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 03659/00036 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10570

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095370810

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10570 Kadastrale objectidentificatie : 012021057070000
Kadastrale grootte	29.586 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	116648 - 474845
Ontstaan uit	Amstelveen O 1737

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14398/37 Amsterdam	**Ingeschreven op**	30-07-1997
Naam gerechtigde	Agrimm B.V.		
Adres	Zijdelweg 3 1187 ZM AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		
KvK-nummer	33294348 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10574

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:35

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095370703

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10574 Kadastrale objectidentificatie : 0120210574700000
Kadastrale grootte	132.630 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	116746 - 475116
Ontstaan uit	Amstelveen O 10518

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking **Basisregistratie Kadaster**	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14398/37 Amsterdam	**Ingeschreven op**	30-07-1997
Naam gerechtigde	Agrimm B.V.		
Adres	Zijdelweg 3 1187 ZM AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		
KvK-nummer	33294348 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10579

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095370871

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10579 Kadastrale objectidentificatie : 0120210579700000
Kadastrale grootte	29.553 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	116627 - 474800
Ontstaan uit	Amstelveen O 1736

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14398/37 Amsterdam	**Ingeschreven op**	30-07-1997
Naam gerechtigde	Agrimm B.V.		
Adres	Zijdelweg 3 1187 ZM AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		
KvK-nummer	33294348 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10581

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095370943

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10581 Kadastrale objectidentificatie : 0120210581700000
Kadastrale grootte	25.902 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	116510 - 474633
Ontstaan uit	Amstelveen O 6963

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00064 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overig stuk	Hyp4 80915/00181 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10581

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095370943

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14398/37 Amsterdam	**Ingeschreven op**	30-07-1997
Naam gerechtigde	Agrimm B.V.		
Adres	Zijdelweg 3 1187 ZM AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		
KvK-nummer	33294348 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10583

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095370912

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10583 Kadastrale objectidentificatie : 012021058370000
Kadastrale grootte	29.530 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	116562 - 474664
Ontstaan uit	Amstelveen O 2081

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00064 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overig stuk	Hyp4 80915/00181 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10583

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095370912

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14398/37 Amsterdam	**Ingeschreven op**	30-07-1997
Naam gerechtigde	Agrimm B.V.		
Adres	Zijdelweg 3 1187 ZM AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		
KvK-nummer	33294348 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10586

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095371080

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10586 Kadastrale objectidentificatie : 0120210586700000
Kadastrale grootte	39.258 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	116417 - 474434
Ontstaan uit	Amstelveen O 10077

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14398/37 Amsterdam	**Ingeschreven op**	30-07-1997
Naam gerechtigde	Agrimm B.V.		
Adres	Zijdelweg 3 1187 ZM AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		

KvK-nummer	33294348 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 69849/97	**Ingeschreven op**	06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 68177/13	**Ingeschreven op**	29-04-2016 om 09:00
Naam gerechtigde	Liander N.V.		
Adres	Utrechtseweg 1 6812 AH ARNHEM		
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN		
Statutaire zetel	ARNHEM		
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 79165/00021 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	01-10-2020 om 11:28
	Hyp4 69849/97 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 07358/00017 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 04664/00048 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 03659/00036 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10588

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095370774

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10588 Kadastrale objectidentificatie : 0120210588700000
Kadastrale grootte	29.550 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	116669 - 474891
Ontstaan uit	Amstelveen O 1738

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14398/37 Amsterdam	**Ingeschreven op**	30-07-1997
Naam gerechtigde	Agrimm B.V.		
Adres	Zijdelweg 3 1187 ZM AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		
KvK-nummer	33294348 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10591

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095371017

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10591 Kadastrale objectidentificatie : 012021059170000
Kadastrale grootte	21.131 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	116419 - 474510
Ontstaan uit	Amstelveen O 10075

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00064 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overig stuk	Hyp4 80915/00181 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10591

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095371017

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14398/37 Amsterdam	**Ingeschreven op**	30-07-1997
Naam gerechtigde	Agrimm B.V.		
Adres	Zijdelweg 3 1187 ZM AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		
KvK-nummer	33294348 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 69849/97	**Ingeschreven op**	06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 68177/13	**Ingeschreven op**	29-04-2016 om 09:00
Naam gerechtigde	Liander N.V.		
Adres	Utrechtseweg 1 6812 AH ARNHEM		
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN		
Statutaire zetel	ARNHEM		
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 79165/00021 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	01-10-2020 om 11:28
	Hyp4 69849/97 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 07358/00017 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 04664/00048 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 03659/00036 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10684

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
05-05-2021 - 14:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097755050

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-05-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10684 Kadastrale objectidentificatie : 0120210684700000
Kadastrale grootte	29.874 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	116447 - 474350
Ontstaan uit	Amstelveen O 9519

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00064 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overig stuk	Hyp4 80915/00181 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10684

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
05-05-2021 - 14:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097755050

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-05-2021 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stukken	Hyp4 60698/89 **Ingeschreven op** 04-11-2011 om 09:27
	Hyp4 52168/104 **Ingeschreven op** 02-05-2007 om 09:00
Naam gerechtigde	Provincie Noord-Holland
Adres	Dreef 3 2012 HR HAARLEM
Postadres	Postbus 3007 2001 DA HAARLEM
Statutaire zetel	HAARLEM
KvK-nummer	34362354 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1	**Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 55788/91 **Ingeschreven op** 14-11-2008 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Amstelveen
Adres	Laan Nieuwer-Amstel 1 1182 JR AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN
KvK-nummer	34365024 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Noordwest

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 4076

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095368585

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 4076 Kadastrale objectidentificatie : 0120204076700000
Locatie	Meerlandenweg 57 1187 ZR Amstelveen Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0362010002022852
Kadastrale grootte	2.113 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	115992 - 474766
Omschrijving	Wonen Erf - tuin
Koopsom	€ 1.890.000 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2006
Ontstaan uit	Amstelveen O 3937

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50858/137	**Ingeschreven op**	17-10-2006 om 14:57
Naam gerechtigde	Gemeente Amstelveen		
Adres	Laan Nieuwer-Amstel 1 1182 JR AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		
KvK-nummer	34365024 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 5313

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095367568

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 5313 Kadastrale objectidentificatie : 0120205313700000		
Kadastrale grootte	3.120 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	115680 - 474769		
Omschrijving	Bedrijvigheid (kas)		
	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 2.275.125 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2018
Ontstaan uit	Amstelveen O 3989		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73898/86	**Ingeschreven op**	31-08-2018 om 14:45

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 5313

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095367568

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Naam gerechtigde	AGRIMOTEL B.V.
Adres	Zeeburgerpad 94 1019 AD AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	55259979 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8505/44 Amsterdam
Naam gerechtigde	Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland N.V.
Adres	AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 5601

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095368690

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 5601 Kadastrale objectidentificatie : 0120205601700000		
Kadastrale grootte	1.520 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	116046 - 474733		
Omschrijving	Terrein (natuur)		
Koopsom	€ 1.890.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2006
Ontstaan uit	Amstelveen O 4077		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50858/137	**Ingeschreven op**	17-10-2006 om 14:57
Naam gerechtigde	Gemeente Amstelveen		
Adres	Laan Nieuwer-Amstel 1 1182 JR AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		
KvK-nummer	34365024 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 5602

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
04-05-2021 - 08:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097548629

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-05-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 5602 Kadastrale objectidentificatie : 0120205602700000		
Kadastrale grootte	380 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	116053 - 474753		
Omschrijving	Terrein (natuur)		
Koopsom	€ 1.890.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2006
Ontstaan uit	Amstelveen O 4077		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50858/137	**Ingeschreven op**	17-10-2006 om 14:57
Naam gerechtigde	Gemeente Amstelveen		
Adres	Laan Nieuwer-Amstel 1 1182 JR AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		
KvK-nummer	34365024 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 6357

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:17

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095367233

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 6357 Kadastrale objectidentificatie : 0120206357700000		
Locatie	Meerlandenweg 65 1187 ZR Amstelveen Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0362010002022855		
Kadastrale grootte	1.335 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	115622 - 474924		
Omschrijving	Wonen met bedrijvigheid Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 690.000	**Koopjaar**	2019
Ontstaan uit	Amstelveen O 3988 Amstelveen O 5311		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 76696/109 Stuk betreffende erfdienstbaarheden	**Ingeschreven op**	31-10-2019 om 14:28

Aanvullend stuk	Hyp4 76757/49 Verbetering Is aanvulling op Hyp4 76696/109	**Ingeschreven op**	07-11-2019 om 09:00
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid (doorhaling)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 76696/109 Stuk betreffende erfdienstbaarheden	**Ingeschreven op**	31-10-2019 om 14:28

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 76696/109 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	31-10-2019 om 14:28
Naam gerechtigde	NRD17 B.V.		
Adres	Zeeburgerpad 94 1019 AD AMSTERDAM		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	69891656 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 6358

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:18

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095367472

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 6358 Kadastrale objectidentificatie : 012020635870000		
Kadastrale grootte	2.635 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	115671 - 474900		
Omschrijving	Bedrijvigheid (kas)		
	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 2.275.125 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2018
Ontstaan uit	Amstelveen O 5311		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid (doorhaling)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64579/100	**Ingeschreven op**	03-07-2014 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 76696/109 Stuk betreffende erfdienstbaarheden Is aanvulling op Hyp4 64579/100	**Ingeschreven op**	31-10-2019 om 14:28

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid (doorhaling)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 76696/109 Stuk betreffende erfdienstbaarheden	**Ingeschreven op**	31-10-2019 om 14:28

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 76696/109 Stuk betreffende erfdienstbaarheden	**Ingeschreven op**	31-10-2019 om 14:28

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73898/86	**Ingeschreven op**	31-08-2018 om 14:45
Naam gerechtigde	AGRIMOTEL B.V.		
Adres	Zeeburgerpad 94 1019 AD AMSTERDAM		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	55259979 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 6359

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095367507

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 6359 Kadastrale objectidentificatie : 012020635970000		
Locaties	Meerlandenweg 65 A 1187 ZR Amstelveen Verblijfsobject ID: 0362010000376591		
	Meerlandenweg 65 B 1187 ZR Amstelveen Verblijfsobject ID: 0362010000376829		
Kadastrale grootte	24.580 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	115619 - 474796		
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie)		
	Terrein (industrie)		
Koopsom	€ 2.275.125 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2018
Ontstaan uit	Amstelveen O 3988		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking **Basisregistratie Kadaster**	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73898/86 **Ingeschreven op** 31-08-2018 om 14:45
Naam gerechtigde	AGRIMOTEL B.V.
Adres	Zeeburgerpad 94 1019 AD AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	55259979 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8606/41 Amsterdam
Naam gerechtigde	Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland N.V.
Adres	AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 69849/97 **Ingeschreven op** 06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 16941/14 Amsterdam **Ingeschreven op** 23-10-2000
Naam gerechtigde	Liander N.V.
Adres	Utrechtseweg 1 6812 AH ARNHEM
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN
Statutaire zetel	ARNHEM
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stukken	Hyp4 79165/00021 **Ingeschreven op** 01-10-2020 om 11:28 Naamswijziging rechtspersoon
	Hyp4 69849/97 **Ingeschreven op** 06-01-2017 om 10:10 Naamswijziging rechtspersoon
	Hyp4 60879/00069 **Ingeschreven op** 16-12-2011 om 09:00 Naamswijziging rechtspersoon
	Hyp4 55903/00133 **Ingeschreven op** 03-12-2008 om 09:00 Naamswijziging rechtspersoon

	Hyp4 30279/00087 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op** 12-06-2003 om 09:00
	Hyp4 07358/00017 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 04664/00048 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 03659/00036 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 6578

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095368181

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 6578 Kadastrale objectidentificatie : 012020657870000		
Kadastrale grootte	3.461 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	115928 - 474781		
Omschrijving	Terrein (nieuwbouw bedrijvigheid)		
Koopsom	€ 1.635.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2017
Ontstaan uit	Amstelveen O 3992		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70768/102	**Ingeschreven op**	30-05-2017 om 14:59
Naam gerechtigde	Sumatra Management B.V.		
Adres	Zanderij 1 1185 ZM AMSTELVEEN		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 6578

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095368181

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Statutaire zetel AMSTELVEEN

KvK-nummer 33191569 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 6830

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095368419

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 6830 Kadastrale objectidentificatie : 012020683070000		
Kadastrale grootte	195 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	115966 - 474762		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 2.076.515 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2021
Ontstaan uit	Amstelveen O 6579		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking **Basisregistratie Kadaster**	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80876/142 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	24-03-2021 om 13:19
Naam gerechtigde	Vastfood B.V.		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 6830

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095368419

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Adres	Smederij 15 1185 ZR AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	33248938 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 6831

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095368527

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 6831 Kadastrale objectidentificatie : 012020683170000		
Kadastrale grootte	189 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	115974 - 474760		
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 1.890.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2006
Ontstaan uit	Amstelveen O 6579		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50858/137	**Ingeschreven op**	17-10-2006 om 14:57
Naam gerechtigde	Gemeente Amstelveen		
Adres	Laan Nieuwer-Amstel 1 1182 JR AMSTELVEEN		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 6831

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095368527

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Statutaire zetel AMSTELVEEN

KvK-nummer 34365024 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 6832

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:25

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095368734

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 6832 Kadastrale objectidentificatie : 012020683270000		
Kadastrale grootte	7.350 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	116056 - 474690		
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 1.890.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2006
Ontstaan uit	Amstelveen O 6577		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking **Basisregistratie Kadaster**	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50858/137	**Ingeschreven op**	17-10-2006 om 14:57
Naam gerechtigde	Gemeente Amstelveen		

Adres	Laan Nieuwer-Amstel 1 1182 JR AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN
KvK-nummer	34365024 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8506/46 Amsterdam
Naam gerechtigde	Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland N.V.
Adres	AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 6837

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095367921

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 6837 Kadastrale objectidentificatie : 0120206837700000		
Locatie	Meerlandenweg 61 1187 ZR Amstelveen Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0362010002079895		
Kadastrale grootte	990 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	115820 - 474837		
Omschrijving	Wonen		
Koopsom	€ 300.000	**Koopjaar**	2012
Ontstaan uit	Amstelveen O 5310		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 17708/26 Amsterdam	**Ingeschreven op**	24-10-2001

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 6837

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095367921

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 61726/156	**Ingeschreven op**	12-07-2012 om 14:18
Naam gerechtigde	De heer Gert Jan van Rijn		
Adres	Meerlandenweg 61 1187 ZR AMSTELVEEN		
Geboren	10-04-1976	**te**	ZEVENHOVEN
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 8902

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095368460

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 8902 Kadastrale objectidentificatie : 012020890270000		
Kadastrale grootte	26.090 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	116043 - 474612		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 2.076.515 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2021
Ontstaan uit	Amstelveen O 6833		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking **Basisregistratie Kadaster**	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80876/142 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	24-03-2021 om 13:19

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 8902

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095368460

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Naam gerechtigde	Vastfood B.V.
Adres	Smederij 15 1185 ZR AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	33248938 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8506/46 Amsterdam
Naam gerechtigde	Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland N.V.
Adres	AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9169

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095368252

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9169 Kadastrale objectidentificatie : 012020916970000		
Kadastrale grootte	24.780 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	115861 - 474708		
Omschrijving	Terrein (nieuwbouw bedrijvigheid)		
Koopsom	€ 1.635.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2017
Ontstaan uit	Amstelveen O 8901		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking **Basisregistratie Kadaster**	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70768/102	**Ingeschreven op**	30-05-2017 om 14:59
Naam gerechtigde	Sumatra Management B.V.		

Adres	Zanderij 1 1185 ZM AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN
KvK-nummer	33191569 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8506/46 Amsterdam
Naam gerechtigde	Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland N.V.
Adres	AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9659

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:57

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095374371

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-04-2021 - 11:55

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-04-2021 - 11:55

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9659 Kadastrale objectidentificatie : 0120209659700000
Locatie	Meerlandenweg 63 1187 ZR Amstelveen Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0362010002022854
Kadastrale grootte	21.435 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	115737 - 474742
Omschrijving	Wonen Erf - tuin
Ontstaan uit	Amstelveen O 9168

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9659

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:57

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095374371

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-04-2021 - 11:55

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-04-2021 - 11:55

Afkomstig uit stuk	Hyp4 65325/132	**Ingeschreven op**	10-12-2014 om 09:27
Aanvullend stuk	Hyp4 65718/99 Is aanvulling op Hyp4 65325/132	**Ingeschreven op**	16-02-2015 om 09:00
Naam gerechtigde	Meerland Onroerend Goed B.V.		
Adres	Meerlandenweg 63 1187 ZR AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8505/44 Amsterdam
Naam gerechtigde	Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland N.V.
Adres	AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9660

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095367766

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9660 Kadastrale objectidentificatie : 0120209660700000
Locatie	Meerlandenweg 63 1187 ZR Amstelveen Verblijfsobject ID: 0362010002022854
Kadastrale grootte	505 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	115813 - 474812
Omschrijving	Bedrijvigheid (kas)
Ontstaan uit	Amstelveen O 9168

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 65325/129	**Ingeschreven op**	10-12-2014 om 09:00

	Hyp4 61726/156	**Ingeschreven op**	12-07-2012 om 14:18
Aanvullend stuk	Hyp4 65718/97	**Ingeschreven op**	16-02-2015 om 09:00
	Is aanvulling op Hyp4 65325/129		
Naam gerechtigde	De heer Gert Jan van Rijn		
Adres	Meerlandenweg 61 1187 ZR AMSTELVEEN		
Geboren	10-04-1976	**te**	ZEVENHOVEN
Geboorteland	Nederland		
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8505/44 Amsterdam
Naam gerechtigde	Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland N.V.
Adres	AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9661

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095367856

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9661 Kadastrale objectidentificatie : 0120209661700000
Kadastrale grootte	130 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	115798 - 474840
Omschrijving	Bedrijvigheid (kas)
Ontstaan uit	Amstelveen O 6836

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 65325/129	**Ingeschreven op**	10-12-2014 om 09:00
	Hyp4 61726/156	**Ingeschreven op**	12-07-2012 om 14:18
Aanvullend stuk	Hyp4 65718/97 Is aanvulling op Hyp4 65325/129	**Ingeschreven op**	16-02-2015 om 09:00
Naam gerechtigde	De heer Gert Jan van Rijn		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9661

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095367856

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Adres	Meerlandenweg 61 1187 ZR AMSTELVEEN		
Geboren	10-04-1976	**te**	ZEVENHOVEN
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9662

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095367701

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9662 Kadastrale objectidentificatie : 0120209662700000
Kadastrale grootte	1.600 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	115766 - 474855
Omschrijving	Wonen
	Erf - tuin
Ontstaan uit	Amstelveen O 6836

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65325/132	**Ingeschreven op**	10-12-2014 om 09:27
Aanvullend stuk	Hyp4 65718/99 Is aanvulling op Hyp4 65325/132	**Ingeschreven op**	16-02-2015 om 09:00
Naam gerechtigde	Meerland Onroerend Goed B.V.		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9662

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095367701

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Adres	Meerlandenweg 63 1187 ZR AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Zuidoost

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 3562

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
05-05-2021 - 15:51

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097771946

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-05-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 3562 Kadastrale objectidentificatie : 0120203562700000
Kadastrale grootte	4.585 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	116308 - 474153
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 ASV00/23074 ASD
Naam gerechtigde	Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
Adres	Korte Ouderkerkerdijk 7 1096 AC AMSTERDAM
Postadres	Postbus 94370 1090 GJ AMSTERDAM
Statutaire zetel	HILVERSUM

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 3562

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
05-05-2021 - 15:51

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097771946

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-05-2021 - 14:59

Vermeld in stuk Hyp4 76285/00087 **Ingeschreven op** 29-08-2019 om 13:43

Naamswijziging rechtspersoon

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10390

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:52

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095373581

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-04-2021 - 11:55

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-04-2021 - 11:55

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10390 Kadastrale objectidentificatie : 0120210390700000
Kadastrale grootte	1.010 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	116436 - 474248
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Amstelveen O 5317

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80452/00117 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	26-01-2021 om 09:00

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Handhavingsbesluit Wabo		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00154 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80452/00118 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	26-01-2021 om 09:00

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Handhavingsbesluit Wabo
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Amstelveen

Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00152 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14398/37 Amsterdam	**Ingeschreven op**	30-07-1997
Naam gerechtigde	Agrimm B.V.		
Adres	Zijdelweg 3 1187 ZM AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		
KvK-nummer	33294348 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73352/65	**Ingeschreven op**	08-06-2018 om 12:23

1.1	**Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 55788/91	**Ingeschreven op**	14-11-2008 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Amstelveen		
Adres	Laan Nieuwer-Amstel 1 1182 JR AMSTELVEEN		

Statutaire zetel	AMSTELVEEN
KvK-nummer	34365024 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10392

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:52

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095373526

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-04-2021 - 11:55

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-04-2021 - 11:55

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10392 Kadastrale objectidentificatie : 0120210392700000
Kadastrale grootte	4.045 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	116430 - 474276
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie) Terrein (nieuwbouw bedrijvigheid)
Ontstaan uit	Amstelveen O 3945

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking **Basisregistratie Kadaster**	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80452/00118 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	26-01-2021 om 09:00

Publiekrechtelijke beperking **Basisregistratie Kadaster**	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80452/00117 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	26-01-2021 om 09:00

Publiekrechtelijke beperking **Basisregistratie Kadaster**	Handhavingsbesluit Wabo		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00154 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16

Publiekrechtelijke beperking **Basisregistratie Kadaster**	Handhavingsbesluit Wabo
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Amstelveen

Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00152 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14398/37 Amsterdam	**Ingeschreven op**	30-07-1997
Naam gerechtigde	Agrimm B.V.		
Adres	Zijdelweg 3 1187 ZM AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		
KvK-nummer	33294348 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

1.1	**Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 55788/91	**Ingeschreven op**	14-11-2008 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Amstelveen		
Adres	Laan Nieuwer-Amstel 1 1182 JR AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		
KvK-nummer	34365024 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10393

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:51

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095373506

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-04-2021 - 11:55

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-04-2021 - 11:55

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10393 Kadastrale objectidentificatie : 012021039370000
Kadastrale grootte	1.330 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	116438 - 474315
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Amstelveen O 9520

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Handhavingsbesluit Wabo		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00152 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80452/00118 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	26-01-2021 om 09:00

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80452/00117 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	26-01-2021 om 09:00

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen

Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Handhavingsbesluit Wabo		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00154 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14398/37 Amsterdam	**Ingeschreven op**	30-07-1997
Naam gerechtigde	Agrimm B.V.		
Adres	Zijdelweg 3 1187 ZM AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		
KvK-nummer	33294348 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73352/65	**Ingeschreven op**	08-06-2018 om 12:23

1.1	**Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 55788/91	**Ingeschreven op**	14-11-2008 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Amstelveen		
Adres	Laan Nieuwer-Amstel 1 1182 JR AMSTELVEEN		

Statutaire zetel	AMSTELVEEN
KvK-nummer	34365024 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10572

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:51

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095373436

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-04-2021 - 11:55

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-04-2021 - 11:55

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10572 Kadastrale objectidentificatie : 012021057270000
Kadastrale grootte	41.556 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	116288 - 474216
Ontstaan uit	Amstelveen O 3921

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12607/19 Amsterdam	**Ingeschreven op**	30-12-1994

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14398/37 Amsterdam	**Ingeschreven op**	30-07-1997
Naam gerechtigde	Agrimm B.V.		

Adres	Zijdelweg 3 1187 ZM AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN
KvK-nummer	33294348 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 55788/91	**Ingeschreven op**	14-11-2008 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Amstelveen		
Adres	Laan Nieuwer-Amstel 1 1182 JR AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		
KvK-nummer	34365024 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10566

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
04-05-2021 - 12:13

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097609557

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-05-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10566 Kadastrale objectidentificatie : 0120210566700000
Kadastrale grootte	13.649 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	116273 - 474357
Ontstaan uit	Amstelveen O 10391

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14398/37 Amsterdam	**Ingeschreven op**	30-07-1997
Naam gerechtigde	Agrimm B.V.		
Adres	Zijdelweg 3 1187 ZM AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		

KvK-nummer 33294348 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk Hyp4 55788/91 **Ingeschreven op** 14-11-2008 om 09:00

Naam gerechtigde Gemeente Amstelveen

Adres Laan Nieuwer-Amstel 1
1182 JR AMSTELVEEN

Statutaire zetel AMSTELVEEN

KvK-nummer 34365024 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10577

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:49

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095373149

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10577 Kadastrale objectidentificatie : 0120210577700000
Kadastrale grootte	5.328 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	116285 - 474390
Ontstaan uit	Amstelveen O 10395

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14398/37 Amsterdam	**Ingeschreven op**	30-07-1997
Naam gerechtigde	Agrimm B.V.		
Adres	Zijdelweg 3 1187 ZM AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		

KvK-nummer	33294348 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73352/65
Ingeschreven op	08-06-2018 om 12:23

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 55788/91
Ingeschreven op	14-11-2008 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Amstelveen
Adres	Laan Nieuwer-Amstel 1 1182 JR AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN
KvK-nummer	34365024 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10584

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
04-05-2021 - 12:31

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097613089

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-05-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10584 Kadastrale objectidentificatie : 0120210584700000
Kadastrale grootte	23.625 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	116345 - 474268
Ontstaan uit	Amstelveen O 10389

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14398/37 Amsterdam	**Ingeschreven op**	30-07-1997
Naam gerechtigde	Agrimm B.V.		
Adres	Zijdelweg 3 1187 ZM AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		

KvK-nummer	33294348 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73352/65
Ingeschreven op	08-06-2018 om 12:23

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 55788/91
Ingeschreven op	14-11-2008 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Amstelveen
Adres	Laan Nieuwer-Amstel 1 1182 JR AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN
KvK-nummer	34365024 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10684

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
05-05-2021 - 14:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097755050

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-05-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10684 Kadastrale objectidentificatie : 0120210684700000
Kadastrale grootte	29.874 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	116447 - 474350
Ontstaan uit	Amstelveen O 9519

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00064 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overig stuk	Hyp4 80915/00181 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 10684

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
05-05-2021 - 14:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097755050

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-05-2021 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stukken	Hyp4 60698/89 **Ingeschreven op** 04-11-2011 om 09:27
	Hyp4 52168/104 **Ingeschreven op** 02-05-2007 om 09:00
Naam gerechtigde	Provincie Noord-Holland
Adres	Dreef 3 2012 HR HAARLEM
Postadres	Postbus 3007 2001 DA HAARLEM
Statutaire zetel	HAARLEM
KvK-nummer	34362354 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1	**Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 55788/91 **Ingeschreven op** 14-11-2008 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Amstelveen
Adres	Laan Nieuwer-Amstel 1 1182 JR AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN
KvK-nummer	34365024 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Zuidwest

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9675

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
05-05-2021 - 16:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097776361

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
05-05-2021 - 14:19

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
05-05-2021 - 14:19

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9675 Kadastrale objectidentificatie : 012020967570000
Kadastrale grootte	2.655 m²
Grens en grootte	Administratief, partijen oneens (grensvaststelling opgeschort)
Coördinaten	115624 - 474470
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Amstelveen O 3560

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 ASV00/23074 ASD
Naam gerechtigde	Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
Adres	Korte Ouderkerkerdijk 7 1096 AC AMSTERDAM
Postadres	Postbus 94370 1090 GJ AMSTERDAM

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9675

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
05-05-2021 - 16:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097776361

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
05-05-2021 - 14:19

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
05-05-2021 - 14:19

Statutaire zetel	HILVERSUM		
Vermeld in stuk	Hyp4 76285/00087 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	29-08-2019 om 13:43

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 8900

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
04-05-2021 - 13:45

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097624921

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-05-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 8900 Kadastrale objectidentificatie : 012020890070000
Kadastrale grootte	3.400 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	115857 - 474604
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Amstelveen O 6576

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50238/99	**Ingeschreven op**	13-07-2006 om 14:17

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50238/99	**Ingeschreven op**	13-07-2006 om 14:17

Naam gerechtigde	Provincie Noord-Holland
Adres	Dreef 3 2012 HR HAARLEM
Postadres	Postbus 3007 2001 DA HAARLEM
Statutaire zetel	HAARLEM
KvK-nummer	34362354 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8506/46 Amsterdam
Naam gerechtigde	Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland N.V.
Adres	AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 8904

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:44

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095372191

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 8904 Kadastrale objectidentificatie : 012020890470000
Kadastrale grootte	4.520 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	115975 - 474536
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Amstelveen O 6833

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8506/46 Amsterdam
Naam gerechtigde	De heer Dirk Jan Groeneweg
Adres	Noorddammerweg 106 1187 ZV AMSTELVEEN

Postadres	Jacob Reviushof 32 1422 BZ UITHOORN		
Geboren	07-06-1931	**te**	NIEUWER-AMSTEL
Overleden	14-07-2000 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8506/46 Amsterdam
Naam gerechtigde	Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland N.V.
Adres	AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 8905

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:44

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095372218

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 8905 Kadastrale objectidentificatie : 012020890570000
Kadastrale grootte	15.650 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	115910 - 474523
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Amstelveen O 1008

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8506/46 Amsterdam
Naam gerechtigde	De heer Dirk Jan Groeneweg

Adres	Noorddammerweg 106 1187 ZV AMSTELVEEN
Postadres	Jacob Reviushof 32 1422 BZ UITHOORN
Geboren	07-06-1931 **te** NIEUWER-AMSTEL
Overleden	14-07-2000 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 6558/51 Amsterdam
Naam gerechtigde	Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland N.V.
Adres	AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 69849/97	**Ingeschreven op** 06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 16468/2 Amsterdam	**Ingeschreven op** 13-03-2000
Naam gerechtigde	Liander N.V.	
Adres	Utrechtseweg 1 6812 AH ARNHEM	
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN	
Statutaire zetel	ARNHEM	
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Vermeld in stukken	Hyp4 79165/00021 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op** 01-10-2020 om 11:28
	Hyp4 69849/97 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op** 06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 60879/00069 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op** 16-12-2011 om 09:00
	Hyp4 55903/00133 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op** 03-12-2008 om 09:00
	Hyp4 30279/00087 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op** 12-06-2003 om 09:00
	Hyp4 07358/00017 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 04664/00048 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon	

Hyp4 03659/00036 Arnhem

Naamswijziging rechtspersoon

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 8910

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:44

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095372259

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 8910 Kadastrale objectidentificatie : 012020891070000
Kadastrale grootte	19.050 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	115854 - 474495
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Amstelveen O 1009

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8506/46 Amsterdam
Naam gerechtigde	De heer Dirk Jan Groeneweg

Adres	Noorddammerweg 106 1187 ZV AMSTELVEEN		
Postadres	Jacob Reviushof 32 1422 BZ UITHOORN		
Geboren	07-06-1931	**te**	NIEUWER-AMSTEL
Overleden	14-07-2000 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 6558/51 Amsterdam		
Naam gerechtigde	Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland N.V.		
Adres	AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 69849/97	**Ingeschreven op**	06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 16468/2 Amsterdam	**Ingeschreven op**	13-03-2000
Naam gerechtigde	Liander N.V.		
Adres	Utrechtseweg 1 6812 AH ARNHEM		
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN		
Statutaire zetel	ARNHEM		
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 79165/00021 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	01-10-2020 om 11:28
	Hyp4 69849/97 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 60879/00069 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	16-12-2011 om 09:00
	Hyp4 55903/00133 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	03-12-2008 om 09:00
	Hyp4 30279/00087 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	12-06-2003 om 09:00
	Hyp4 07358/00017 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 04664/00048 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon		

Hyp4 03659/00036 Arnhem

Naamswijziging rechtspersoon

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 8913

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:44

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095372286

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 8913 Kadastrale objectidentificatie : 012020891370000
Kadastrale grootte	21.700 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	115784 - 474474
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Amstelveen O 1010

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12607/18 Amsterdam	**Ingeschreven op**	30-12-1994

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1 en 1.2) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.3)

Soort recht	Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8506/46 Amsterdam
Naam gerechtigde	De heer Dirk Jan Groeneweg
Adres	Noorddammerweg 106 1187 ZV AMSTELVEEN
Postadres	Jacob Reviushof 32 1422 BZ UITHOORN
Geboren	07-06-1931 **te** NIEUWER-AMSTEL
Overleden	14-07-2000 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 6558/51 Amsterdam
Naam gerechtigde	Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland N.V.
Adres	AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8267/30 Amsterdam
Naam gerechtigde	Provincie Noord-Holland
Adres	Dreef 3 2012 HR HAARLEM
Postadres	Postbus 3007 2001 DA HAARLEM
Statutaire zetel	HAARLEM
KvK-nummer	34362354 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 69849/97 **Ingeschreven op** 06-01-2017 om 10:10 Hyp4 16468/2 Amsterdam **Ingeschreven op** 13-03-2000
Naam gerechtigde	Liander N.V.
Adres	Utrechtseweg 1 6812 AH ARNHEM
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN
Statutaire zetel	ARNHEM
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 8913

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:44

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095372286

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Vermeld in stukken	Hyp4 79165/00021 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	01-10-2020 om 11:28
	Hyp4 69849/97 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 60879/00069 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	16-12-2011 om 09:00
	Hyp4 55903/00133 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	03-12-2008 om 09:00
	Hyp4 30279/00087 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	12-06-2003 om 09:00
	Hyp4 07358/00017 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 04664/00048 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 03659/00036 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 8915

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:45

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095372315

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 8915 Kadastrale objectidentificatie : 012020891570000
Kadastrale grootte	21.625 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	115765 - 474433
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Amstelveen O 3559

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12607/18 Amsterdam	**Ingeschreven op**	30-12-1994

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8506/46 Amsterdam

Naam gerechtigde	De heer Dirk Jan Groeneweg
Adres	Noorddammerweg 106 1187 ZV AMSTELVEEN
Postadres	Jacob Reviushof 32 1422 BZ UITHOORN
Geboren	07-06-1931 **te** NIEUWER-AMSTEL
Overleden	14-07-2000 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8267/30 Amsterdam
Naam gerechtigde	Provincie Noord-Holland
Adres	Dreef 3 2012 HR HAARLEM
Postadres	Postbus 3007 2001 DA HAARLEM
Statutaire zetel	HAARLEM
KvK-nummer	34362354 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 8918

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
05-05-2021 - 16:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11097776330

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
05-05-2021 - 14:19

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
05-05-2021 - 14:19

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 8918 Kadastrale objectidentificatie : 012020891870000
Kadastrale grootte	11.120 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	116068 - 474408
Omschrijving	Water
Ontstaan uit	Amstelveen O 3127

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 50323/61	**Ingeschreven op**	27-07-2006 om 09:00
	84 ASV00/23074 ASD		
Aanvullend stuk	Hyp4 65121/68 Is aanvulling op Hyp4 50323/61	**Ingeschreven op**	03-11-2014 om 09:00

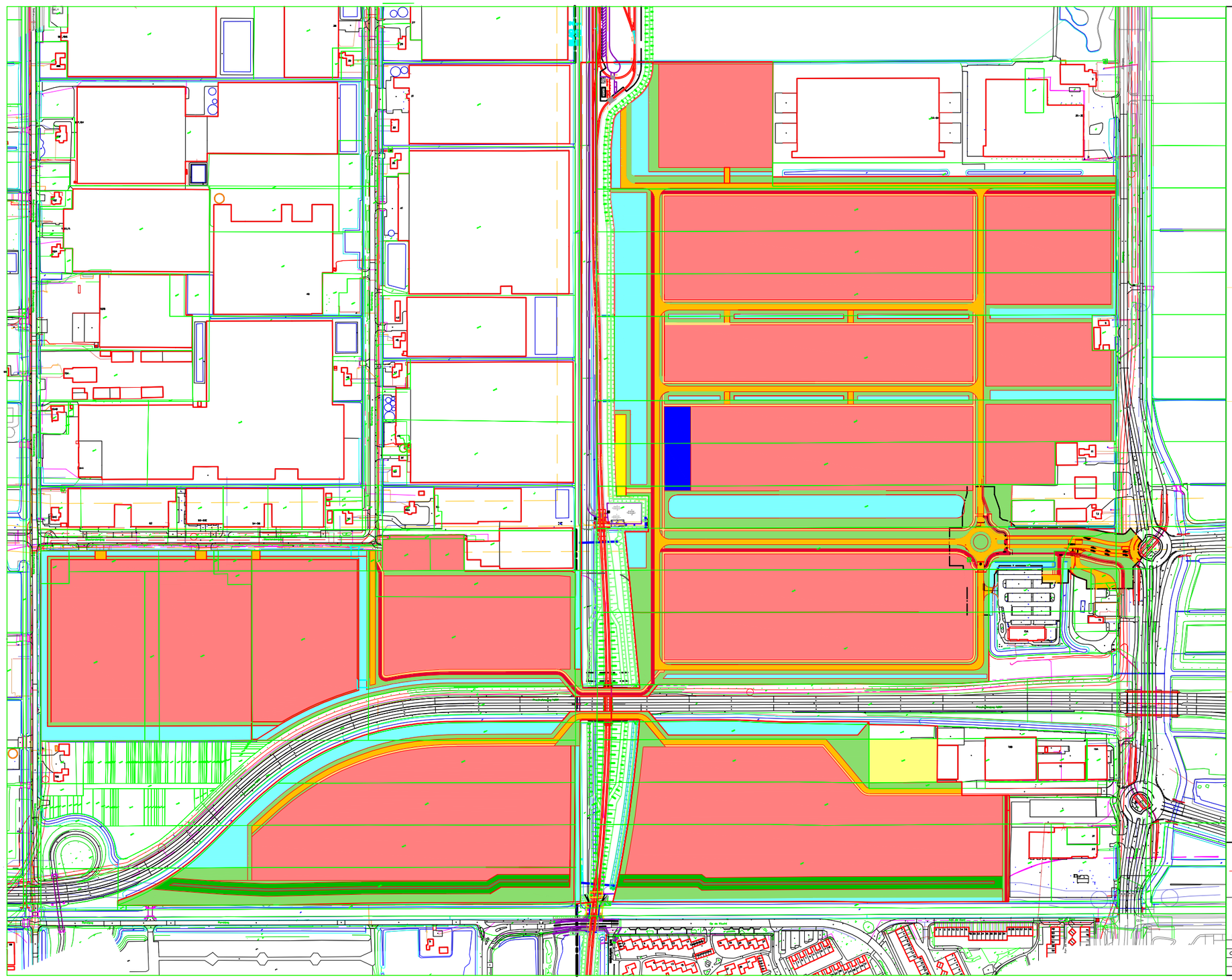
Naam gerechtigde	Waterschap Amstel, Gooi en Vecht		
Adres	Korte Ouderkerkerdijk 7 1096 AC AMSTERDAM		
Postadres	Postbus 94370 1090 GJ AMSTERDAM		
Statutaire zetel	HILVERSUM		
Vermeld in stuk	Hyp4 76285/00087 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	29-08-2019 om 13:43

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 50323/61	**Ingeschreven op**	27-07-2006 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 65121/68 Is aanvulling op Hyp4 50323/61	**Ingeschreven op**	03-11-2014 om 09:00
Naam gerechtigde	Provincie Noord-Holland		
Adres	Dreef 3 2012 HR HAARLEM		
Postadres	Postbus 3007 2001 DA HAARLEM		
Statutaire zetel	HAARLEM		
KvK-nummer	34362354 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Bijlage 3



LEGENDA

PLANGRENS	
PLANGEBIED TOTAAL	644.639m2
UITGEEFBAAR	407.725m2 (63%)
WATER	64.732m2 (10%)
GROEN	93.843m2 (14%)
DIJKJE MET BOMEN	14.419m2 (2%)
VERHARDING WEG	33.354m2 (5%)
VERHARDING STOEP	14.419m2 (2%)
VERHARDING FIETSPAD	8.059m2 (2%)
PERCEEL BESTAAND	4.136m2 (1%)
RESERVERING HALTE	1.215m2 (0%)
RESERVERING P&R	3.120m2 (1%)

DEELGEBIED 1 (NOORD-WEST)	123.522m2
UITGEEFBAAR	96.323m2 (78%)
WATER	12.937m2 (10%)
GROEN	10.721m2 (9%)
VERHARDING WEG	1.279m2 (1%)
VERHARDING STOEP	965m2 (1%)
VERHARDING FIETSPAD	1.297m2 (1%)

DEELGEBIED 2 (NOORD-OOST)	346.005m2
UITGEEFBAAR	204.702m2 (60%)
WATER	35.753m2 (10%)
GROEN	58.035m2 (17%)
VERHARDING WEG	25.439m2 (7%)
VERHARDING STOEP	11.292m2 (3%)
VERHARDING FIETSPAD	6.449m2 (1%)
RESERVERING HALTE	1.215m2 (1%)
RESERVERING P&R	3.120m2 (1%)

DEELGEBIED 3 (ZUID-WEST)	85.808m2
UITGEEFBAAR	51.144m2 (60%)
WATER	10.347m2 (12%)
GROEN	13.028m2 (15%)
DIJK MET BOMEN	7.281m2 (8%)
VERHARDING WEG	3.036m2 (4%)
PERCEEL BESTAAND	/
VERHARDING STOEP	972m2 (1%)
VERHARDING FIETSPAD	/

DEELGEBIED 3 (ZUID-OOST)	89.304m2
UITGEEFBAAR	55.556m2 (62%)
WATER	5.695m2 (6%)
GROEN	12.059m2 (14%)
DIJK MET BOMEN	6.755m2 (8%)
VERHARDING WEG	3.600m2 (3%)
PERCEEL BESTAAND	4.136m2 (5%)
VERHARDING STOEP	1.190m2 (1%)
VERHARDING FIETSPAD	313m2 (1%)

Gemeente Amstelveen
Stedelijke Ontwikkeling
Ontwerp
Laan Nieuwer-Amstel 1, 1182 JR Amstelveen, Postbus 4, 1180 BA Amstelveen, T (020) 540 49 11, F (020) 540 41646

CONCEPT VERKAVELING
BEDRIJVENTERREIN AMSTELVEEN ZUID

: 28 01 2021	gewijzigd :	formaat :	schaal : 1 : 500
operator:			plcfg :st-bp-gis.tbl
econtr.:			tekn. SA. 11 88
:			

BIJLAGE 7b

TAXATIERAPPORT (ADDENDUM)

Marktwaarde glastuinbouwbedrijven
Meerlandenweg 63 en
Meerlandenweg 65A te Amstelveen, gelegen binnen het
exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)

Addendum op het rapport Marktwaarde exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) van september 2021 naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 8 februari 2023.

Veenendaal, april 2023

Kendes Rentmeesters Veenendaal BV - Wiltonstraat 38 - Postbus 314 - 3900 AH Veenendaal
T 0318 582150 - Info@Kendes.nl - Facturen@Kendes.nl - www.Kendes.nl
Handelsregister KvK 66632838 - NL856639096B01

Op alle dienstverlening is van toepassing de Regeling voor Rentmeesters 2020
van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters welke op verzoek wordt toegezonden.

Inhoud

1. Opdracht **4**
1.1 Opdrachtgever 4
1.2 Taxateurs 4
1.3 Verklaring onafhankelijkheid 4
1.4 Object 4
1.5 Taxatiebasis 5
1.6 Doel van de taxatie 5
1.7 Taxatietype 5
1.8 Opname 5
1.9 Instructies 5
1.10 Conformiteit 5
1.11 Informatievoorziening 6
1.12 Publicatie 6
1.13 Te taxeren belang 6
1.14 Taxatiedatum en toestandsdatum 6
1.15 Taxatiemethode 7
1.16 Concepten 7
1.17 Aansprakelijkheid 7
1.18 Algemene voorwaarden 7
2. Algemene en bijzondere uitgangspunten **8**
2.1 Algemene uitgangspunten 8
2.2 Bijzondere uitgangspunten 9
3. Beschrijving **10**
3.1 Algemeen 10
3.2 Bestemming 10
3.3 Ligging 19
3.4 Gebruik 19
3.5 Bodem 19
3.6 Beschrijving object 21
3.7 Omschrijving per rechthebbende 26
3.8 Agrimotel BV 27
3.9 Meerland Onroerend Goed BV 29
4. Courantheid, SWOT analyse en HABU **32**
4.1 Courantheid 32
4.2 SWOT-analyse 32
4.3 Optimale aanwending 32
5. Overwegingen **33**
5.1 Inleiding 33
5.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde 33
5.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde 34
5.4 Waardering ongebouwde onroerende zaken 36
5.5 Waardering van gebouwde onroerende zaken 48
5.6 Backtesting 50
5.7 Onzekerheden 50

6. Waardering 52

Bijlagen

Bijlage 1: overzicht inbrengwaarde Bedrijventerrein Amstelveen Zuid deelgebied Noordwest
Bijlage 2: eigendomsinformatie Kadaster
Bijlage 3: kaart proefverkaveling BTAZ
Bijlage 4: foto-bijlage Meerlandenweg 63
Bijlage 5: foto-bijlage Meerlandenweg 65 A
Bijlage 6: rekenbladen

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Op 13 maart 2023 is door de gemeente Amstelveen, kantoorhoudende te 1182 JR Amstelveen, Laan Nieuwer Amstel 1, postadres: Postbus 4, 1180 BA Amstelveen, te dezer zake vertegenwoordigd door de heer R. Voskuilen, Programmadirecteur Legmeer/bedrijventerrein Amstelveen Zuid aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport als aanvulling /addendum op het eerder uitgebrachte rapport 'Marktwaarde Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) van september 2021.

1.2 Taxateurs

Deze taxatie is verricht door de heer ing. J.C. Eertink, rentmeester NVR, registertaxateur NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateur, registratienummer: RT795504409) in de kamers Wonen, Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed, geregistreerd onteigeningsdeskundige en gerechtelijk deskundige (Register DOBS en LRGD) en door de heer ing. R. Th. Homan MRICS, rentmeester NVR, registertaxateur NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, registratienummer RT806703514) in de kamers Landelijk Agrarisch Vastgoed, Bedrijfsmatig Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed en geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS).

Omdat de onderhavige taxatie door twee taxateurs is verricht is het vierogen principe voldoende gewaarborgd en kan de plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur achterwege blijven.

Genoemde taxateurs zijn verbonden aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV. Genoemde taxateurs handelen als externe taxateurs voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV en verklaren te beschikken over de vereiste specifieke deskundigheid ten aanzien van specifieke lokale, regionale en (inter-) nationale (deel-) markt- en objectkennis en deze up-to-date te houden.

1.3 Verklaring onafhankelijkheid

De taxateurs verklaren te dezer zake te handelen als extern en onafhankelijk taxateurs. De taxateurs noch Kendes Rentmeesters Veenendaal BV hebben enige betrokkenheid (gehad) bij planvorming, grondverwerving en/of adviesdiensten betreffende de onderhavig plangebied.

Taxateurs zijn met de opdrachtgever een vaste honorering overeengekomen die in verhouding staat tot de omvang van het werk en niet afhankelijk is van de hoogte van de getaxeerde waarde.

1.4 Object

Het object omvat een tweetal bebouwde objecten aan de Meerlandenweg 63 en 65A te Amstelveen, gelegen in het exploitatiegebied van exploitatieplan 'Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)'.

1.5 Taxatiebasis

De taxatiebasis omvat de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

1.6 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is aan opdrachtgever inzicht verschaffen in de hiervoor omschreven waarde in verband met vaststelling van exploitatieplan plangebied Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ). Het taxatierapport mag niet worden gebruikt buiten de context of voor doelen waarvoor dit niet bestemd is. Kendes Rentmeesters Veenendaal BV aanvaardt voor ander gebruik geen aansprakelijkheid.

Onderhavig addendum omvat -uitsluitend- de waarde van de gronden en de opstallen in het exploitatiegebied die zijn aangeduid in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 8 februari 2023. Opgemerkt wordt dat het uitgangspunt voor de waardering de situatie per peildatum (paragraaf 1.14) is.

1.7 Taxatietype

De taxatie betreft een volledige taxatie.

1.8 Opname

In het kader van deze taxatie zijn de objecten op 7 maart 2023 door de taxateurs opgenomen. Tijdens deze opname waarbij voorts een inpandige inspectie heeft plaatsgevonden is een mondelinge toelichting verkregen van de respectievelijke eigenaren.

1.9 Instructies

Door de opdrachtgever zijn aan de taxateurs geen nadere instructies gegeven.

1.10 Conformiteit

De onderhavige rapportage betreft een taxatieopdracht conform voorgeschreven wettelijke en jurisprudentiële normen en daarmee de daarmee samenhangende *best practice* welke kunnen afwijken van de toepasselijke IVS- en NRVT-taxatiestandaarden. De taxateurs achten zich evenwel gebonden aan de fundamentele beginselen van professionaliteit, objectiviteit en onafhankelijkheid jegens opdrachtgever zoals neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT.

1.11 Informatievoorziening

Door opdrachtgever is de volgende informatie beschikbaar overgelegd:
- overzicht met kadastrale percelen, oppervlakten en eigendommen van het plangebied;
- tekening met proefverkaveling Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ);
- rapport Vooronderzoek NEN5725 thema Bodem opgesteld door Royal Haskoning DHV, gedateerd 18 september 2020;
- rapport Deelrapport Bodem opgesteld door Royal Haskoning DHV, gedateerd 25 maart 2021;
- gemeentelijke grondexploitatieberekeningen
- beroepsschriften die betrekking hebben op de inbrengwaarde
- door belanghebbenden overgelegde taxatierapporten
- de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 8 februari 2023.

Van de door de opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Voor zover redelijkerwijs mogelijk hebben taxateurs de geleverde informatie getoetst op juistheid ervan. Mocht blijken dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is, dan wordt in deze rapportage hiervan melding gemaakt en wordt dit aan opdrachtgever voorgelegd. Door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV wordt geen aansprakelijkheid aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onvolledig of onjuist is.

Daarnaast hebben taxateurs de volgende informatie/bronnen geraadpleegd:
- www.kadaster.nl;
- www.ruimtelijkeplannen.nl;
- www.bodemloket.nl;
- en andere openbare bronnen.

1.12 Publicatie

Uitsluitend publicatie van het definitieve taxatierapport met alle daarbij behorende bijlagen is toegestaan.

1.13 Te taxeren belang

Het te taxeren belang omvat de eigendom.

1.14 Taxatiedatum en toestandsdatum

De taxatie van de inbrengwaarde dient te worden verricht naar de marktomstandigheden op de datum welke het moment van opstellen van het exploitatieplan benadert. Omdat onderhavig rapport een addendum vormt bij het eerdere uitgebrachte rapport d.d. 9 september 2021 is voor de peildatum aansluiting gezocht bij voornoemd rapport en is de taxatie verricht naar de datum van uitbrengen van het eerdere taxatierapport, derhalve naar 10 mei 2021.

1.15 Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de voor de onroerende zaak meest geëigende waarderingmethoden, waaronder de vergelijkende methode en de residuele waardemethode.

1.16 Concepten

Op 14 maart 2023 is aan opdrachtgever een concepttaxatierapport ter beschikking gesteld. Opdrachtgever heeft op 16 maart 2023 gereageerd op het conceptrapport. Ten opzichte van het concepttaxatierapport is geen sprake van min of meer substantiële afwijkingen (> 5% van de waarde). Op 3 april 2023 is een definitief taxatierapport uitgebracht

1.17 Aansprakelijkheid

Kendes Rentmeesters Veenendaal BV aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

Op het taxatierapport is een termijn van toepassing van het stellen van aansprakelijkheid van maximaal twee jaar, ingaande per datum van ondertekening van het taxatierapport door taxateur(s).

1.18 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2020.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

2.1.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is kennis genomen van kadastrale uittreksels en de laatste akten van levering. Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring), enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

2.1.2 Toestand van opstallen

Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.

2.1.3 Toestand van installaties en voorzieningen

Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. 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 worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

2.1.4 Toestand van bodem en grondwater

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

2.1.5 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie geraadpleegd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

2.1.6 Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn.

2.1.7 Gehanteerde valuta en omzetbelasting

Alle bedragen die in dit rapport zijn genoemd zijn in euro's (€) en exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

2.2 Bijzondere uitgangspunten

Als bijzonder uitgangspunt voor deze inbrengwaardetaxatie geldt dat het bestemmingsplan en exploitatieplan ten behoeve waarvoor deze taxatie is opgesteld onherroepelijk rechtskracht verkrijgt.
De taxateurs achten dit bijzondere uitgangspunt redelijk en relevant voor het doel van de taxatieopdracht.

3. Beschrijving

3.1 Algemeen

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken liggen in het exploitatieplangebied Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ), deelgebied Noordwest.

De gemeente Amstelveen heeft ten noorden van Uithoorn, aan weerszijden van Provincialeweg N201 en tussen de beoogde trambaan Uithoornlijn en de Zijdelweg (N521) een nieuw bedrijventerrein gepland. Het plangebied kan op basis van de fysieke doorsnijdingen in vier deelgebieden onderscheiden worden die in onderstaande paragrafen worden beschreven. De deelgebieden worden aangeduid als noordoost, noordwest, zuidoost en zuidwest.

3.2 Bestemming

Dit addendum betreft alleen de beide objecten Meerlandenweg 63 en 65A, gelegen in het deelgebied Noordwest van het exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ). Volledigheidshalve is hierna wel de volledige vigerende en toekomstige planologie meegenomen.

3.2.1 Vigerende bestemming

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken zijn gelegen in het plangebied van bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid'. Voornoemd bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van gemeente Amstelveen op 12 november 2014 en vervolgens onherroepelijk geworden. Van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' blijkt dat het gebied grotendeels is bestemd als 'Agrarisch-1' en 'Agrarisch-2'.

De glastuinbouwbedrijven aan de Meerlandenweg 63 en 65A en de onbebouwde landbouwgronden aan de oostzijde tot aan de Zijdelweg (N521) hebben de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' en de woning c.a. Meerlandenweg 57 heeft de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. De bij de glastuinbouwbedrijven behorende bedrijfswoningen (Meerlandenweg 61 en 65) hebben de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw Bedrijfswoning'.

Een gering gedeelte van de gronden heeft de bestemming 'Verkeer', 'Groen' en 'Water'.

De op de verbeelding als 'Agrarisch – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;

met de daarbij behorende:
b. verhardingen;
c. recreatief medegebruik;
d. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:
e. openbare nutsvoorzieningen;

f. infrastructurele voorzieningen;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen en sloten.

De voor 'Agrarisch – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;

met daarbij behorende;
b. verhardingen;
c. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:
d. openbare nutsvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen
f. recreatief medegebruik;
g. infrastructurele voorzieningen;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen en sloten.

De voor 'Agrarisch – Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van de uitoefening van het tuinbouwbedrijf, uitgezonderd bedrijfswoningen;
b. een caravanstalling ter plaatse van de aanduiding caravanstalling;

met de daarbij behorende:
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. verhardingen;

met daaraan ondergeschikt:
e. groenvoorzieningen
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen;
h. infrastructurele voorzieningen;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen en sloten.

Voor het bouwen van kassen en bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
a. kassen en bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid;
c. het bebouwingspercentage van administratieve ruimtes dan wel laboratoria mag per bedrijf niet meer bedragen dan respectievelijk 5% en 20%;
d. de maximale goot- en bouwhoogten van kassen en bedrijfsgebouwen bedraagt respectievelijk 6 meter en 8 meter;
e. de dakhelling van kassen en bedrijfsgebouwen mag niet minder dan 15° en niet meer dan 45° bedragen.

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw Bedrijfswoning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinbouwbedrijven met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen;
b. bedrijfswoningen met de daarbij behorende bijgebouwen;

met de daarbij behorende:
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. tuinen en erven;
e. verhardingen;

met daaraan ondergeschikt:
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. infrastructurele voorzieningen;

h. parkeervoorzieningen;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. sloten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
b. per tuinbouwbedrijf mag één bedrijfswoning worden gebouwd;
c. de bedrijfswoning is slecht toelaatbaar indien:
    1. de woning gelet op de aard, inrichting, de omvang en de continuïteit van het bedrijf ter plaatse noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;
d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 meter en 11 meter;
e. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m^3;
f. de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis- verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
c. parkeervoorzieningen.
met de daarbij behorende:
d. tuinen en erven;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

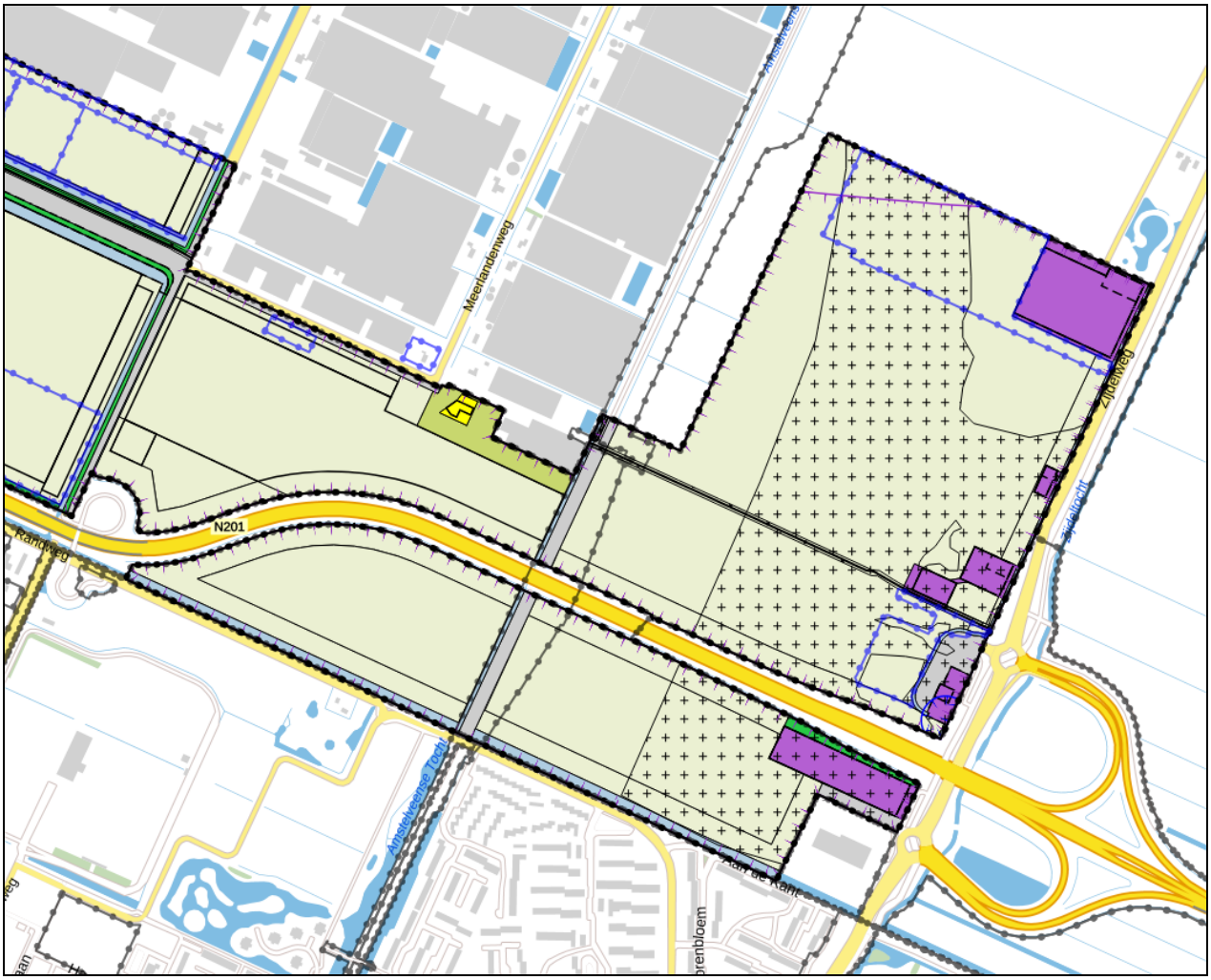
De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. erkers;
d. entreeportalen;
e. paden en terrassen;
f. (fietsen-)bergingen;
g. carports;
h. parkeervoorzieningen.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. paden;
d. speelvoorzieningen;
e. behoud en ontwikkeling van bestaande en potentiële ecologische waarden ter plaatse van de functie aanduiding 'ecologische waarde', waarbij de voorwaarden vanuit de ontheffing van de Flora- en Faunawet in acht worden genomen;
f. water, waterlopen en waterpartijen;
met daaraan ondergeschikt:
g. verhardingen;
h. parkeervoorzieningen;
met de daarbij behorende:
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen, straten en paden;
b. voet- en rijwielpaden;
met de daarbij behorende:
c. groenvoorzieningen, waaronder bermen en waterpartijen
d. parkeervoorzieningen;
e. geluidwerende voorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
g. weg- en waterbouwkundige constructies.

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen;
d. het verkeer in en over het water;
e. behoud en ontwikkeling van bestaande en potentiële ecologische waarden ter plaatse van de functie aanduiding 'ecologische waarde', waarbij de voorwaarden van de ontheffing Flora- en Faunawet in acht worden genomen;
met de daarbij behorende:
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

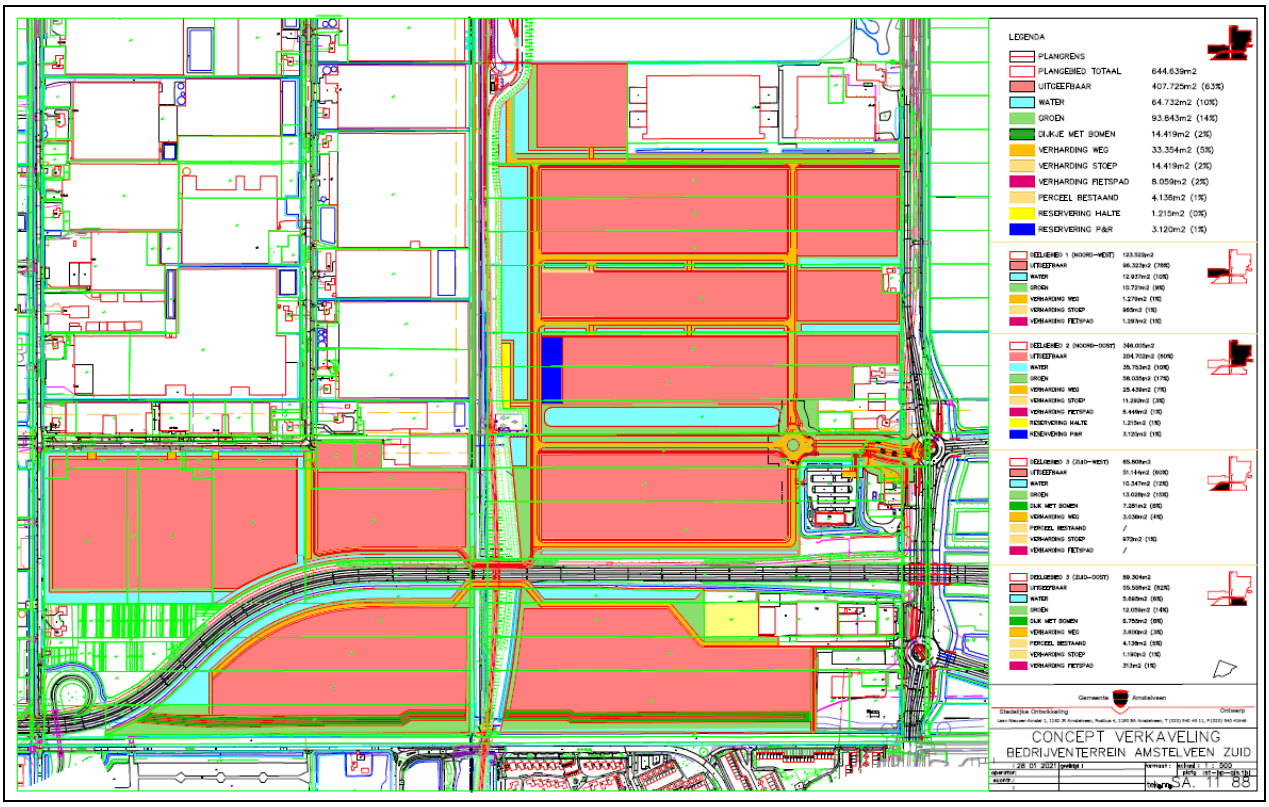
Voor een nadere omschrijving van de bestemmingsregeling wordt verwezen naar de regels.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid'.

3.2.2 Toekomstige bestemming

Gemeente Amstelveen treft voorbereidingen om voor het plangebied een nieuw plan vast te stellen. Dit bestemmingsplan, 'Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)', vormt de planologische-juridische basis voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied BTAZ. Vooruitlopend op het concept bestemmingsplan heeft de gemeente een proefverkaveling opgesteld dat in het op te stellen bestemmingsplan op deze wijze zal worden bestemd.



Proefverkaveling Bedrijventerrein Amstelveen Zuid.

3.2.3 Structuurvisie

<u>Structuurvisie Amstelveen 2025+</u>

De gemeenteraad van Amstelveen heeft op 21 september 2011 de Structuurvisie Amstelveen 2025+ vastgesteld. Het is op de eerste plaats een ruimtelijke visie, maar ondersteunt ook maatschappelijke ontwikkelingen. Met betrekking tot Amstelveen Zuid vermeld de structuurvisie het volgende.

5. Werkmilieus

Voldoende en passende werklocaties bieden Amstelveen biedt veel werkgelegenheid: bijna 44.000 arbeidsplaatsen. Aantrekkelijke werkmilieus zijn een belangrijk onderdeel van het Amstelveense economisch beleid: om de economische structuur te versterken, om een evenwichtige en duurzame economische groei te bevorderen en om de diversiteit in de Amstelveense bedrijvigheid of de directe regio te vergroten. Het bieden van voldoende werklocaties, goed passend bij de kwaliteitseisen van de ondernemers, is essentieel om het vestigingsklimaat voor het bedrijfsleven te verbeteren, de bestaande werkgelegenheid te behouden en nieuwe werkgelegenheid te creëren. De verscheidenheid van deze locaties moet zodanig zijn, dat zowel lokale, regionale en internationale bedrijven zich gemakkelijk in Amstelveen kunnen vestigen. De bedrijvigheid in Amstelveen kenmerkt zich door relatief veel dienstverlenende bedrijven (71% van de werkgelegenheid, waarvan 55% commercieel), een aantal grote nationale en internationale (hoofd)vestigingen en bestaat verder uit een groot deel zelfstandigen zonder personeel. Direct gevolg hiervan is dat Amstelveen beschikt over relatief weinig bedrijventerreinen en veel kantoren.

(…)

Ontwikkelingen

Overcapaciteit aan bedrijventerrein en kantoorontwikkeling
Amstelveen heeft in het zuiden van de gemeente, langs de omgelegde N201 twee nieuwe bedrijventerreinen gepland: De Loeten en Amstelveen-Zuid. Mede door de economische crisis is er in de regio Amstelland-Meerlanden een overschot aan bedrijventerreinen en kantorenlocaties ontstaan. Daarnaast ontwikkelt de markt voor kantoren en bedrijven zich van een uitbreidingsnaar een vervangingsmarkt, vooral vanwege de verwachting dat de werkzame beroepsbevolking per saldo minder hard groeit. Segmentering en fasering van het (plan)aanbod in de tijd is noodzakelijk om dreigende overschotten en prijsbederf te voorkomen. Dit betekent concreet dat Amstelveen in regionaal verband afspraken moet maken over De Loeten en Amstelveen Zuid, maar ook over de kantoorontwikkelingen.

Vanwege een fors aanbod aan nieuwe en bestaande kantoormeters in de Metropoolregio Amsterdam zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over kantoorontwikkelingen. Nieuwe, nog niet bij de regio bekende, grootschalige kantoorontwikkelingen zijn ongewenst. Amstelveen heeft voor de komende jaren circa 15.000 m2 nieuwe kantoren gepland. Daarnaast kan op langere termijn in nieuwe kantoorruimte worden voorzien rondom de A9, als daar tegen die tijd behoefte aan is.

<u>Structuurvisie 'Amstelveen Zuid'</u>

Het beoogde nieuwe bedrijventerrein Amstelveen Zuid was al eerder beschreven in de op 15 december 2010 door de raad van gemeente Amstelveen vastgestelde Structuurvisie 'Amstelveen Zuid'. De visie brengt vastgesteld beleid en geplande ontwikkelingen in kaart en met elkaar in verband en het biedt voor Amstelveen Zuid een totaalperspectief. Uit de structuurvisie blijkt dat Amstelveen Zuid uit verschillende ontwikkellocaties bestaat. Dit betreft de ontwikkeling van bedrijventerrein Amstelveen Zuid, bedrijventerrein De Loeten, woningbouwproject De Scheg bestaande uit ca. 1.250 woningen in de Noorder Legmeerpolder, recreatiegebied AmstelGroen en verlegging N201 inclusief de ongelijkvloerse kruising N201 (bestaande uit op/afrit Noord en Zuid N201). De ontwikkeling Bedrijventerrein Amstelveen Zuid wordt in de structuurvisie als volgt beschreven.

3.2.1 Bedrijventerrein Amstelveen Zuid

Begrenzing
Het plangebied van het Bedrijventerrein Amstelveen-Zuid wordt aan de zuidkant begrensd door de Randweg en de gemeentegrens. Ten westen geldt hier de Noorddammerweg, De Loeten en de oude spoordijk als grens. De noordgrens wordt gevormd door de sloot tussen de Zijdelweg en de oude spoordijk en de oostgrens bestaat uit de Zijdelweg.

Wat is de ontwikkeling?
Aangezien het plangebied in de economische invloedssfeer van Schiphol, Amsterdam en de bloemenveiling Aalsmeer ligt, brengt dit een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor internationale bedrijven en diensten met zich mee. De voorkeur wat betreft de invulling ligt dan ook bij het ontwikkelen van logistieke functies (Value-Added-Logistics) en regionale en lokale bedrijvigheid. De ontwikkeling zal gepaard gaan met hoge gestelde eisen aan duurzame inrichting van het terrein (dubbel grondgebruik, milieuaspecten). De maximale oppervlakte van de bedrijven zal bij elkaar naar verwachting 69 ha bedragen, waarbij naar verwachting netto 46 ha uitgeefbaar is.

Voor welke bovenwijkse voorzieningen voorziet de ontwikkeling in een bijdrage?
Vanuit het BAZ dient een bijdrage te komen aan de volgende bovenwijkse werken en voorzieningen:
- *De verlegging van de N201 inclusief de realisering van de ongelijkvloerse kruising van de N201.*

Voor welke ruimtelijke ontwikkelingen kan een bijdrage worden gevraagd?
- *De realisering van AmstelGroen*

Wat is de fasering?
De aanleg van deze ontwikkeling zal naar verwachting plaatsvinden in de periode 2010 - 2020.

In de structuurvisie is een afbeelding opgenomen met de ontwikkelingen in Amstelveen Zuid. Het roze gedeelte betreft het te ontwikkelen bedrijventerrein Amstelveen Zuid.



Uitsnede afbeelding ontwikkelingen in Amstelveen Zuid.

3.3 Ligging

Het plangebied Bedrijventerrein Amstelveen Zuid is gelegen ten noorden van Uithoorn, aan weerszijden van Provincialeweg N201 en tussen de beoogde trambaan Uithoornlijn en de Zijdelweg (N521). Het plangebied kan op basis van de fysieke doorsnijdingen in het totale plangebied in vier deelgebieden onderscheiden worden, te weten noordoost (1), noordwest (2), zuidoost (3) en zuidwest (4). De ligging van het plangebied wordt indicatief weergegeven op onderstaande luchtfoto:



De objecten aan de Meerlandenweg 63 en 65 A liggen geheel links in deelgebied 2.

3.4 Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik is bij de eigenaar.

3.5 Bodem

Hoewel in het kader van deze taxatie geen onderzoek is verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid, is wel op basis van openbare bronnen gekeken of er informatie over bodemonderzoek bekend is.

Bodemloket

Het Bodemloket meldt met betrekking tot de getaxeerde gronden dat bij deze instantie geen informatie voor deze locatie beschikbaar is over bodemonderzoek en/of sanering. Er is vanaf de website van Bodemloket een verwijzing naar de website van Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Van deze website blijkt dat in deelgebied noordwest een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Er zijn verder geen resultaten of onderzoeksuitkomsten vermeld.

Bron: www.bodemloket.nl, geraadpleegd op 28 april 2021.

Bodemonderzoeken

Door opdrachtgever is het rapport van het Vooronderzoek NEN5725 thema Bodem van plangebied Bedrijventerrein Amstelveen Zuid, gedateerd 18 september 2020, toegezonden. Het rapport is opgesteld door Royal Haskoning DHV die de volgende conclusies trekken:

Op basis van de verkregen informatie voor het plangebied BTAZ (Bedrijventerrein Amstelveen-Zuid) zijn de volgende conclusies te trekken:

- *Er bevinden zich binnen het plangebied land- en tuinbouwpercelen. Uit de archieven zijn geen gegevens naar voren gekomen die leiden tot een onverdachte situatie voor bestrijdingsmiddelen. De land- en tuinbouwpercelen worden derhalve aangemerkt als zijnde verdacht voor bestrijdingsmiddelen;*
- *Er bevinden zich binnen het plangebied meerdere gedempte sloten. Uit de digitale archieven zijn geen gegevens naar voren gekomen waaruit blijk dat de samenstelling en kwaliteit van het dempingsmateriaal bekend is. De gedempte sloten worden derhalve aangemerkt als zijnde verdacht voor bodemverontreiniging;*
- *Er worden binnen het plangebied meerdere activiteiten uitgevoerd die potentieel voor bodemverontreiniging kunnen zorgen. Bij beëindiging van deze activiteiten dient in het kader van de Wet milieubeheer (Wm) de eindsituatie vastgelegd te worden. Hieruit volgt mogelijk een saneringsplicht voor de vergunninghouder;*
- *Ter plaatse van het benzineservicestation (Shell) is sprake van een geregistreerde restverontreiniging met minerale olie in de grond/grondwater en een ongewoon voorval dat heeft plaatsgevonden in 2017. De huidige stand van zaken m.b.t. verplichtingen in het kader van de Wet bodembescherming is niet bekend. Wel bekend is dat er in 2019 nog een monitoringsronde is uitgevoerd;*
- *Er bevinden zich binnen het plangebied meerdere opstallen en erfverhardingen daterend uit een periode waarin veel asbest is vervaardig en is toegepast in bouwwerken. Deze opstallen en verhardingen worden derhalve aangemerkt als zijnde verdacht voor asbest;*
- *Op basis van de Nota bodembeheer geldt het generieke beleid. Voor de standaard NEN5740-parameters wordt verwacht dat de grond wordt aangemerkt als zijnde klasse Achtergrondwaarde. Ten aanzien van PFAS zijn er binnen het plangebied geen bronnen aanwezig. Derhalve wordt voor deze stoffengroep verwacht dat verspreiding heeft plaatsgevonden door atmosferische depositie, waardoor sprake is van een diffuus belaste bodem (PFAS-concentraties zoals opgenomen in tabel 4).*

Uit het rapport blijkt niet dat er ernstige verontreinigingen zijn aangetroffen. De land- en tuinbouwpercelen worden derhalve aangemerkt als zijnde verdacht voor bestrijdingsmiddelen. Door het ontbreken van gegevens wat de samenstelling en kwaliteit is van het dempingsmateriaal worden de gedempte sloten aangemerkt als verdacht voor bodemverontreiniging. De activiteiten die potentieel voor bodemverontreiniging kunnen zorgen, heeft hoofdzakelijk betrekking op een aantal bebouwde locaties, waaronder de Shelllocatie, die geen onderdeel uitmaken van het exploitatieplangebied. Ten aanzien van PFAS zijn er binnen het plangebied geen bronnen aanwezig.

Naast voornoemd rapport is door opdrachtgever het rapport Deelrapport Bodem van plangebied Bedrijventerrein Amstelveen Zuid, gedateerd 25 maart 2021, toegezonden. Het rapport is opgesteld door Royal Haskoning DHV in het kader van de m.e.r. en heeft betrekking op bodemkwaliteit, grondverzet, bodemzetting en geothermie en WKO. Aan de bodemkwaliteit wordt de score 0 (geen effect) toegekend. Er is geen sprake van een saneringsnoodzaak binnen het plangebied. Aan hergebruik grond wordt de score + (positief effect) toegekend. Binnen het plangebied is een beperkte mogelijkheid tot hergebruik van vrijkomende grond. Het overschot kan buiten het plangebied worden afgezet. Wegens de aanwezigheid van veen en klei in de ondergrond is de bodem gevoelig voor zetting. Door het realiseren van een restzetting tot een acceptabel niveau of het toepassen van een paalfundering, wordt de effectscore voor bodemzetting teruggebracht naar 0 (geen effect). Op basis van de geschiktheid van de diepere ondergrond voor WKO wordt ten aanzien van bodemenergie aan het basisalternatief de score + (positief effect) toegekend. Conclusie van het rapport is dat ten aanzien van de aspecten bodemkwaliteit, hergebruik van grond, bodemzetting en bodemenergie het plan BTAZ uitvoerbaar wordt geacht.

Op basis van informatie van het Bodemloket en de beschikbaar gestelde bodemrapporten geldt als uitgangspunt voor de taxatie dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de beoogde bestemming in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

3.6 Beschrijving object

3.6.1 Huidig gebruik

Het getaxeerde betreft ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein hetgeen thans hoofdzakelijk in gebruik is als cultuurgrond. Naast de cultuurgrond is sprake van verschillende bebouwde objecten. Dit betreft de volgende locaties:

Meerlandenweg 63

Meerlandenweg 61 en 63 betreft een glastuinbouwbedrijf met bedrijfswoning. Ten tijde van de opname is het object gewijzigd ten opzichte van de peildatum. Uitgangspunt is de situatie ten tijde van peildatum, waar tijdens de opname rekening mee is gehouden. Onderstaande beschrijving is opgesteld aan de hand van eigen waarneming, mededelingen van de eigenaar en voor een deel ontleend aan het rapport van Basevalue en Westmaas Makelaardij d.d. 17 maart 2022.

De bedrijfswoning met bouwjaar 1996 (bron: bagviewer.nl) is traditioneel gebouwd met gemetselde gevels in spouw en het samengestelde zadeldak met wolfseinden is gedekt met pannen. Zover waarneembaar bestaat de woning uit twee bouwlagen, begane grond en een verdieping. De gebruiksoppervlakte bedraagt circa 215 m² (bron: bagviewer.nl) en de inhoud wordt geschat op circa 750 m³ (bron: zienwijze eigenaar). Om de woning ligt een net verzorgde aangelegde tuin voorzien van borders, gazon en haagstructuren. De woning bevindt zich op het terrein met daarop het glastuinbouwbedrijf. Het terrein is afgesloten met twee ijzeren schuifpoorten. Aan de woning is circa 1.400 m² grond toe te kennen. De woning (Meerlandenweg 61) blijft in dit addendum buiten de waardering.

Het glastuinbouwbedrijf bestaat uit circa 19.400 m² glasopstanden met aan de voorzijde een schuur/werkruimte van circa 743 m². De schuur met bouwjaar 1991 (bron: bagviewer.nl) is opgetrokken in gemetselde gevels (borsthoogte), raampartijen en is gedeeltelijk voorzien van gevelbekleding bestaande uit -geïsoleerde- damwandplaten. Het zadeldak is gedekt met golfplaten (binnenzijde geïsoleerd). Aan de voorzijde/erfzijde bevindt zich een automatische roldeur en voorts is toegang via aluminium schuifdeuren.

De werkruimte is voorzien van een betonvloer. Aan de noordwestzijde van de verwerkingsruimte is een koelcel gesitueerd van circa 65 m². Verder is aan de noordzijde een eenvoudige kantoorruimte, een sanitaire ruimte (wc-ruimten en spoelbak) en een kantine waarboven zich een entresol bevindt. Binnen de werkruimte is daarnaast een opslagruimte en een watertechnische ruimte.

De glasopstanden met bouwjaar 1991 (voorzijde) en 2008 (achterzijde) (bron: mededeling eigenaar) bestaat uit 14 kappen met een kapbreedte van 12,80 m¹ (Boeters breedkapper) en een kaplengte van circa 110 m¹.

Kas I (gedeelte voorzijde), breedte 89,6 m (7 tralies) lengte 108,3 m, poothoogte 4 meter, vakmaat 4 meter. De onderbouw is van gegalvaniseerd staal, stalen goten, dek bestaat uit enkel glas met glasbreedte 1m, gevels enkelglas, centraal betonpad van 3 m breed

Luchtingsysteem	tweezijdig, doorlopende tandradnokluchting
Verwarming	4 verwarmingsbuizen, 51 mm als monorail
Scherminstallatie	draadsysteem met verduisteringsdoek, doek vervangen in 1012, brandvertragend Draadsysteem met LS 16 doek, doek vervangen in 2014, brandvertragend Harmonica gevelscherminstallatie padrolscherm
Teeltsysteem	Betonvloer (2021)
Verlichting	volledige LED-verlichting (2021)

De kas werd tot kort voor peildatum gebruikt voor de teelt van Bouvardia's.

Kas II (gedeelte achterzijde), breedte 89,6 m (7 tralies) lengte 108,3 m, poothoogte 5 meter, vakmaat 4 meter. De onderbouw is van gegalvaniseerd staal,, stalen goten, dek bestaat uit enkel glas met glasbreedte 1m, gevels enkelglas (één gevel sandwichpanelen, centraal betonpad van 3 m breed

Luchtingsysteem	tweezijdig, doorlopende tandradnokluchting
Verwarming	4 verwarmingsbuizen, 51 mm als monorail
Scherminstallatie	draadsysteem met verduisteringsdoek, doek vervangen in 1012, brandvertragend Draadsysteem met LS 16 doek, doek vervangen in 2014, brandvertragend rolgevelscherminstallatie padrolscherm
Teeltsysteem	Betonvloer (2021)
Verlichting	volledige LED-verlichting (2021)

De kas werd tot op peildatum gebruikt voor opslag, waarbij een ontsluiting via een tweetal doorgangen op en via het naastgelegen kassencomplex (Meerlandenweg 65A) was gerealiseerd.

Qua technische voorziening:

Verwarmingsinstallatie:	BKC ketel (2003) 2, 5 miljoen kCal, voorzien van Thermeta brander (2003) en een Van Dijk rookcondensor (2003) Drukinstallatie Verdeelstuk met transportleidingen en groepen in de glasopstanden.

Klimaatcomputer	Hoogendoorn iiSi klimaatcomputer, 2014 (jaarlijks geüpdatet)
WKK-installatie / trafostation	Caterpillar WKK-installatie 1 MW elektrisch vermogen (2006, revisie 2012) circa 75.000 draaiuren) Caterpillar WKK-installatie 350 kW Trafostation 2MW vermogen en 1,3 MW terugleververmogen (eigendom)
Wateropslag	Watersilo 15 m³ t.b.v. ontsmet water Watersilo 30 m³ t.b.v. recirculatiewater (in gebruik als zandbedfilter) Waterbassin, inhoud circa 1.800 m³

Er zijn CO2/warmtebuffer opslagtanks. Voor de aanwezige warmtebuffer is door gemeente Amstelveen in november 2014 een omgevingsvergunning verleend.

Het verharde gedeelte van het terrein aan de voorzijde (Meerlandenweg) omvat circa 700 m² asfaltverharding. Het terrein is afgesloten door middel van de twee (automatische) metalen schuifpoorten. Vanaf het erf is ook de (bedrijfs-)woning ontsloten.

Het object is voor wat betreft de teelt van producten functioneel en doelmatig. Een deel van het object wordt gebruikt voor opslag, waarbij kan worden opgemerkt dat de doelmatigheid minder is.

De onderhoudstoestand van het object is

- Bedrijfsruimte Goed,
- Glasopstanden Goed
- Terreinvoorzieningen Goed

Meerlandenweg 65 A

Meerlandenweg 65/65A betreft een glastuinbouwbedrijf met bedrijfswoning. Onderstaande beschrijving is opgesteld aan de hand van eigen waarneming, mededelingen van de eigenaar en voor een deel ontleend aan het rapport van Basevalue en Westmaas Makelaardij d.d. 15 maart 2022.

De bedrijfswoning met bouwjaar 1992 (bron: bagviewer.nl) is traditioneel gebouwd met gemetselde gevels in spouw en het zadeldak is gedekt met pannen. Zover waarneembaar bestaat de woning uit twee bouwlagen, begane grond en een verdieping. De gebruiksoppervlakte bedraagt circa 176 m² (bron: bagviewer.nl) en de inhoud wordt geschat op circa 550 m³. Om de woning ligt een tuin voorzien van borders en gazon. De woning bevindt zich op het terrein met daarop het glastuinbouwbedrijf. Het terrein is afgesloten met een metalen hekwerk. Aan de woning is 1.335 m² grond toe te kennen (perceel Amstelveen O 6357). De woning (Meerlandenweg 65) blijft in dit addendum buiten de waardering.

Het glastuinbouwbedrijf bestaat uit 21.488 m² -voormalige- glasopstanden met aan de voorzijde een werkruimte/schuur van circa 655 m² en een verwerkings/opslagruimte van circa 285 m² .

De werkruimte/schuur met bouwjaar 1988 (bron: bagviewer.nl) is opgetrokken in gemetselde gevels, raampartijen en is gedeeltelijk voorzien van gevelbekleding bestaande uit damwandplaten. De opstal is voorzien van een betonvloer en van plat mastiek gedekt dak. De opstal meet circa 51m x 12,8 meter en heeft een oppervlakte van 62 m². Ter hoogte van het erf bevindt zich een overheaddeur, die toegang geeft tot de werkruimte, en voorts tot de achtergelegen ruimten, In de schuur is tevens de ontvangsthal, de kantine met pantry en het kantoor gesitueerd alsmede enige opslag (toegankelijk via schuifdeuren vanaf het erf).

Naast de werkruimte/schuur is een opslagruimte (voormalig ketelhuis) met bouwjaar 1988 (gerenoveerd 2019/2020) gesitueerd. Het is opgetrokken in een kasconstructie. Het heeft een betonnen vloer, gevels van sandwichpanelen en een dak van stegdoppelplaten. De opstal meet 22 meter bij 12,8 meter en is 282 m² groot en is toegankelijk door middel van een overheaddeur en een schuifdeur, beide aan de erfzijde.

Eveneens aan de erfzijde en naast de beide voornoemde ruimtes zijn over een lengte van 24 meter een zestal loadingdocks aanwezig ter hoogte van een verdiepte laadkuil (Novaferm dockshelters met levellers).

De glasopstanden met bouwjaar 1988 (bron: bagviewer.nl) bestaat uit 14 kappen met een kapbreedte van 12,80 m[1] en een maximale kaplengte van circa 129 m[1]. De kassen zijn niet meer in gebruik voor de teelt van producten, maar zijn gecompartimenteerd en voorzien van overheaddeuren ten behoeve van de verhuur voor diverse opslagdoeleinden.

Kas 1 bouwjaar 1988 (gerenoveerd 2019-2020), breedte 89,6 m (7 kappen) lengte 64 m, poothoogte 4 meter, vakmaat 4,12 meter. De onderbouw is van gegalvaniseerd staal, stalen goten, dek bestaat uit enkelglas, glasbreedte 1,03 stegdoppeldek, gevels sandwichpanelen, betonpad en vloer van stelconplaten.

Type	Breedkapper 12,8
Luchtingsysteem	tweezijdig, doorlopende tandradnokluchting
Verwarming	afgekoppeld
Scherminstallatie	rolscherminstallatie
Teeltsysteem	n.v.t.
Verlichting	volledige LED-verlichting
Overig	gecompartimenteerd

Kas 2 bouwjaar 1988 (gerenoveerd 2019-2020), breedte 128 m (10 kappen) lengte 64 m, poothoogte 4 meter, vakmaat 4,12 meter. De onderbouw is van gegalvaniseerd staal, stalen goten, dak van sandwichpanelen, gevels sandwichpanelen (kopgevels oostzijde glas), betonpad en vloer van beton.

Type	Breedkapper 12,8m
Luchtingsysteem	geen
Verwarming	afgekoppeld
Scherminstallatie	geen
Teeltsysteem	n.v.t.
Verlichting	volledige LED-verlichting
Overig	gecompartimenteerd

Kas 3 en 4 bouwjaar 1988 (gerenoveerd 2019-2020), breedte 12,8 m, lengte 35 m (kas 3, 1 kap) breedte 25,6, lengte 18 m (kas 4, 2 kappen), poothoogte 4 meter, vakmaat 4,12 meter. De onderbouw is van gegalvaniseerd staal, stalen goten, dek bestaat uit enkelglas, glasbreedte 1,03 stegdoppeldek, gevels sandwichpanelen, vloer van beton.

Type	Breedkapper 12,8m
Luchtingsysteem	doorlopende nokluchting
Verwarming	afgekoppeld
Scherminstallatie	rolscherm
Teeltsysteem	n.v.t.
Verlichting	volledige LED-verlichting
Overige	verkeersruimte
	Overheaddeur (Kas 3)
	Laadkuil met 6 docks voorzien van leveller (Kas 4)

Kas 5 bouwjaar 1988 (gerenoveerd 2019-2020), breedte 51,2 m (4 kappen), lengte 128 m, poothoogte 4 meter, vakmaat 4,12 meter. De onderbouw is van gegalvaniseerd staal, stalen goten, dek bestaat uit enkelglas, glasbreedte 1,03 stegdoppeldek, gevels sandwichpanelen, vloer van beton.

Type	Breedkapper 12,8m
Luchtingsysteem	doorlopende nokluchting
Verwarming	afgekoppeld
Scherminstallatie	rolscherm
Teeltsysteem	n.v.t.
Verlichting	volledige LED-verlichting
Overige	twee overheaddeuren in westelijke gevel

Het verharde gedeelte van het terrein (ca. 3.035 m² voorzijde en 2.800 m² aan de westzijde) bestaat uit gedeeltelijk asfalt en grotendeels betonplatenverharding. Aan de westzijde van de kas is een opslagtank gelegen (niet functioneel).

Het geheel heeft vanaf de openbare weg een nette doch iets verouderde uitstraling. Het terrein is aan de zijde van de Meerlandenweg afgesloten door middel van een metalen toegangshek. Aan de kant van de Noorlandenweg zijn twee, niet afsluitbare toegangen tot het terrein. Er is geen doorlopende verharding tussen beide terreingedeelten.

Het object is voor wat betreft de teelt van producten functioneel en doelmatig. Het object wordt gebruikt voor opslag, waarbij kan worden opgemerkt dat bouwkundige wijzigingen zijn aangebracht en dat de doelmatigheid minder is.

De onderhoudstoestand van het object is

- Bedrijfsruimte Goed
- Glasopstanden Goed
- Terreinvoorzieningen Goed

Locatie

De getaxeerde objecten zijn gelegen nabij de Provincialeweg N201 ter hoogte van de Noordammerweg/Meerlandenweg, De locatie is gelegen op circa 2 kilometer van Bloemenveiling Aalsmeer en op circa 10 km van Schiphol-Rijk. De getaxeerde bedrijven zijn gelegen temidden van voornamelijk andere -agrarische- bedrijven en glastuinbouw. Aan de westzijde ligt bedrijventerrein De Loeten. Aan de noordzijde ligt een glastuinbouwgebied aan de Meerlandenweg. Het noordelijke deel van dit glastuinbouwgebied wordt de komende jaren getransformeerd tot woonwijk De Scheg. Het zuidelijke deel van dit glastuinbouwgebied (direct aan de overzijde van de Meerlandenweg) behoudt nog altijd zijn functie als glastuinbouwgebied. In dit gebied zijn een aantal grotere (handels-)kwekerijen en bloemengroothandelaren aanwezig. Deze bedrijven combineren het afkweken, telen en verhandelen van planten en bloemen op hun glastuinbouwbedrijf. Beide objecten liggen aangrenzend aan de zuidzijde van de Meerlandenweg. Ten westen van de objecten wordt thans een bedrijfsobject gebouwd.

De objecten worden in de onderstaande paragrafen 3.8. en 3.9 per eigenaar nader omschreven.

3.6.2 Beoogd gebruik

De beschreven objecten maken onderdeel uit van de beoogde te ontwikkelen bedrijventerreinlocatie 'Bedrijventerrein Amstelveen Zuid'. Het plangebied heeft een oppervlakte van totaal circa 64 hectare. Hiervan is circa 40 hectare uitgeefbaar. De gemeente is voornemens om een oppervlakte van circa 20 hectare uit te geven in de periode tot 2030. De uitgifte van de overige 20 hectare is voorzien in de periode na 2030. De proefverkaveling van het plangebied, die wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, is weergegeven in paragraaf 3.2.2 van dit rapport. De oppervlakte van het plangebied, de oppervlakte van de uitgeefbare gronden en de uitgifteplanning zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Deelgebied	Oppervlakte plangebied	Uitgeefbaar	Uitgifte voorzien in
Noordwest	ca. 12,4 ha	ca. 9,63 ha	2022-2027
Noordoost	ca. 34,6 ha	ca. 20,47 ha	2024-2031
Zuidwest	ca. 8,6 ha	ca. 5,11 ha	2034-2036
Zuidoost	ca. 8,9 ha	ca. 5,56 ha	2032-2034

Beide omschreven objecten liggen in deelgebied Noordwest.

3.7 Omschrijving per rechthebbende

Binnen het plangebied zijn verschillende eigenaren te onderscheiden. De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken zijn in de volgende paragrafen per eigenaar omschreven.

Deelgebied Noordwest

3.8 Agrimotel BV

3.8.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Amstelveen	O	6358	0.26.35 ha	0.26.35 ha
Amstelveen	O	6359	2.45.80 ha	2.45.80 ha
Amstelveen	O	5313	0.31.20 ha +	0.31.20 ha +
Totaal			3.03.35 ha	3.03.35 ha

Bron: Kadaster.nl

3.8.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat de eigendom van het onder de vorige sub paragraaf genoemde object berust bij **Agrimotel BV**, zetelend te Amsterdam, kantoorhoudend Zeeburgerpad 94, 1019 AD Amsterdam.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat er een zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 5313 en 6359 berust ten gunste van **Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland NV**, zetelend te Amstelveen.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat er een opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 6359 berust ten gunste van **Liander NV**, zetelend te Arnhem.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 6 april 2021) van het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 6358 is een erfdienstbaarheid vermeld afkomstig uit stuk Hyp4 76696/109, ingeschreven op 31 oktober 2019. Voornoemd stuk betreft de akte van levering van het naastgelegen object Meerlandenweg 65 waarbij een erfdienstbaarheid is gevestigd ten behoeve van de ontsluiting van het naastgelegen object op de openbare weg ten gunste van het perceel Amstelveen, sectie O, nummer 6357 en ten laste van het perceel 6358.

Uit de titel van aankomst (Hyp4 73898/86) blijken de volgende bijzondere (beperkende) rechten:

- Een erfdienstbaarheid van weg.

3.8.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 5313, 6358 en 6359 belast is met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Amstelveen, afkomstig uit stuk Hyp4 79463/00108, ingeschreven op 29 oktober 2020.

3.8.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' heeft het object grotendeels de enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' en deels de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw Bedrijfswoning' met de aanduiding 'bouwvlak' (deels) en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – lib art 221 nr 4', 'luchtvaartverkeerzone – lib art 223' en 'luchtvaartverkeerzone – lib art 222'. Uit de regels volgt dat per glastuinbouwbedrijf maximaal één bedrijfswoning is toegestaan. Deze is reeds aanwezig (Meerlandenweg 65).

3.8.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de Meerlandenweg 65A te Amstelveen. De ligging van het object wordt indicatief blauw omlijnd weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.8.6 Beschrijving object

Meerlandenweg 65A betreft een -voormalig - glastuinbouwbedrijf. Het glastuinbouwbedrijf bestaat uit bij elkaar 21.488 m² glasopstanden met aan de voorzijde een schuur en werkruimten van respectievelijk circa 652 m² en 282 m² met diverse toegangen en loadingdocks.

Voor de beschrijving van het object wordt verwezen naar hetgeen hierover is beschreven in paragraaf 36.1.



Afbeelding (2021)

3.9 Meerland Onroerend Goed BV

3.9.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Amstelveen	O	9659	2.14.35 ha	2.14.35 ha
Amstelveen	O	9662	0.16.00 ha +	0.16.00 ha +
Totaal			2.30.35 ha	2.30.35 ha

Bron: Kadaster.nl

3.9.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 7 april 2021) blijkt dat de eigendom van het onder de vorige sub paragraaf genoemde object berust bij **Meerland Onroerend Goed BV**, zetelend te Amstelveen, kantoorhoudend Meerlandenweg 63, 1187 ZR Amstelveen.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 7 april 2021) blijkt dat er een zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op het perceel kadastraal bekend

gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 9659 berust ten gunste van **Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland NV**, zetelend te Amstelveen.

Uit de titel van aankomst (Hyp4 65325/132) blijken de volgende bijzondere (beperkende) rechten:

- Een erfdienstbaarheid van weg gevestigd in 2001.
- Erfdienstbaarheden van licht, overbouw, afvoer van regenwater en voor leidingen.
- Erfdienstbaarheid van weg, vermoedelijk tbv de bedrijfswoning.

3.9.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 6 april 2021) blijkt dat de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 9659 en 9662 belast is met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Amstelveen, afkomstig uit stuk Hyp4 79463/00108, ingeschreven op 29 oktober 2020.

3.9.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' heeft het object grotendeels de enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' en deels de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw Bedrijfswoning' met de aanduiding 'bouwvlak' (deels) en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – lib art 221 nr 4', 'luchtvaartverkeerzone – lib art 223' en 'luchtvaartverkeerzone – lib art 222'. Uit de regels volgt dat per glastuinbouwbedrijf maximaal één bedrijfswoning is toegestaan. Deze is reeds aanwezig (Meerlandenweg 61).

3.9.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de Meerlandenweg 63 te Amstelveen. De ligging van het object wordt indicatief blauw omlijnd weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.9.6 Beschrijving object

Meerlanderweg 63 betreft een glastuinbouwbedrijf. Het glastuinbouwbedrijf bestaat uit circa 19.400 m² glasopstanden met aan de voorzijde een schuur van circa 743 m².

Voor de beschrijving van het object wordt verwezen naar hetgeen hierover is beschreven in paragraaf 3.6.1.



Afbeelding (2021)

4. Courantheid, SWOT analyse en HABU

4.1 Courantheid

Het object omvat bebouwde objecten gelegen in het buitengebied ten noorden van de Provincialeweg N201 en ten westen van de Uithoornlijn. De ligging aan de Provincialewegen N201 een N521 (Zijdelweg) wordt als goed beoordeeld wordt. Ook de ligging nabij Amsterdam, Schiphol en Haarlem wordt als goed beoordeeld. De markt van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein en de mate van verkoopbaarheid wordt, ondanks de ontwikkeling van meerdere bedrijventerreinen nabij Schiphol, als redelijk tot goed beoordeeld. Van alternatieve aanwendbaarheid, anders dan in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid is voorzien, is naar oordeel van taxateurs geen sprake.

4.2 SWOT-analyse

In het kader van de waardering is een analyse gemaakt van de sterkte, de zwakte, de kansen en de bedreigingen (kwalitatieve gevoeligheidsanalyse).

INTERN

Sterkte
- ontsluitingsmogelijkheden op diverse Provinciale wegen (N201 en N521);
- ligging binnen agglomeratie Amsterdam-Schiphol;
- zelfstandige ontwikkeling mogelijk
.

Zwakte
- deelgebieden noordwest niet onderling met andere deelgebieden verbonden/ontsloten.

EXTERN

Kansen
- uitbreiding bedrijvigheid.
- ontsluiting van het te ontwikkelen bedrijfsterrein kan grotendeels geschieden op bestaande openbare wegen.

Bedreigingen
- toekomstige vraaguitval naar bedrijventerrein
- onzekerheden als gevolg van de Covid-19 pandemie

4.3 Optimale aanwending

Optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een onroerende zaak welke binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde waarde van de onroerende zaak. In hoofdstuk 5 van dit rapport wordt verder nagegaan of de waarde van ruwe bouwgrond van bedrijfsterrein hoger is dan huidige gebruikswaarde.

5. Overwegingen

5.1 Inleiding

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ten behoeve van het exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid. Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

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

Benadrukt wordt dat onderhavig taxatierapport uitsluitend omvat de waarde van de gronden en de opstallen in het exploitatiegebied én die zijn aangeduid in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 8 februari 2023. Het betreft de objecten aan de Meerlandenweg 63 en Meerlandenweg 65A te Amstelveen. De kosten van het vrijmaken van rechten alsmede sloop worden, voor zover daarvan thans sprake is, geacht te zijn begrepen in de andere kosten in verband met de exploitatie.

5.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

In artikel 6.13, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt 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.

Met het opnemen van een schadeloosstelling als inbrengwaarde blijkt uit de wetgeving en jurisprudentie dat voorzichtigheid is geboden. De wetgever heeft aangegeven dat de inbrengwaarde alleen als schadeloosstelling mag worden opgenomen als dat noodzakelijk en urgent is. Dit om een ongewenst prijsopdrijvend effect te voorkomen waarbij de kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren in het exploitatiegebied. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is terughoudend over het opnemen van een schadeloosstelling als inbrengwaarde. Lopende onderhandelingen over de minnelijke verwerving kan een reden zijn om niet een schadeloosstelling als inbrengwaarde op te nemen. Dat de gemeente aanbiedingen doet op basis van schadeloosstellingen noopt er niet toe om te stellen dat er een onteigening aanstaande is. Een onteigeningsbesluit is immers nog niet genomen en ook is door de raad geen besluit genomen om de Kroon te verzoeken tot onteigening.

De vraag of sprake is van onroerende zaken welke onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworden dient ten tijde van het uitbrengen van dit taxatierapport ontkennend te worden beantwoord.

Bij het begroten van de inbrengwaarde van de objecten wordt derhalve uitgegaan van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Indien in de toekomst onroerende zaken tegen onteigeningswaarde worden verworven, ter onteigening worden aangewezen of worden onteigend kan dat nopen tot herziening van het exploitatieplan.

5.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

5.3.1 Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald.

In dit artikel is bepaald dat moet worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald.

In de artikelen 40c tot en met 40e van de Onteigeningswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet opgenomen.

Artikel 40c van de Onteigeningswet bevat de zogenaamde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Wel dient rekening gehouden te worden met een aan de onteigening ten grondslag liggend bestemmingsplan, tenzij dit bestemmingsplan ziet op de realisatie van een overheidswerk waarvoor geldt dat de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming bepaald is door een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand (concreet) plan en dat het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld om daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven die de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend mogelijk maakt.

De beoogde realisatie van bedrijventerrein kwalificeert zich naar oordeel van taxateurs niet als overheidswerk waardoor bij de waardering wel het werk waarvoor onteigend wordt moet worden geëlimineerd doch niet het daaraan ten grondslag liggende bestemmingsplan.

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

Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen.

Artikel 40e van de Onteigeningswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafroming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure.

Artikel 40f van de Onteigeningswet omvat een correctie op artikel 40e van de Onteigeningswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Onteigeningswet in mindering wordt gebracht.

5.3.2 Gebruikswaarde

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

De gebruikswaarde van onderhavige objecten is te bepalen op basis van de comparatieve methode (grondwaarde) en voor wat betreft de glasopstanden is gekeken naar de gecorrigeerde vervangingswaardemethode.

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met vergelijkbare transacties in het plangebied, in de directe nabijheid daarvan of in anderszins vergelijkbare gebieden. Bij het bepalen van de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke plaatselijke omstandigheden, zoals de ligging, de grootte, de gebruiksmogelijkheden, de kwaliteit, de marktsituatie enzovoorts.

Bij de gecorrigeerde vervangingswaardemethode wordt uitgegaan van de noodzakelijk investeringen voor de vervanging of nieuwbouw van het betreffende object. Voor deze vervanging is het noodzakelijk dat wordt gekeken naar de investeringen voor de bouw van de betreffende opstallen, installaties en overige voorzieningen. Bij de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt rekening gehouden met de aard en de bestemming van de zaak. Daarnaast wordt rekening gehouden met de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzingen in aanmerking wordt genomen.

5.3.3 Complexwaarde

Zoals hiervoor is aangegeven volgt uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex

meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen. Ingevolge de onteigeningsrechtspraak dient functioneel, geografisch en exploitatietechnisch sprake te zijn van één geheel in exploitatie (HR 11 juli 2008 ECLI:NL:HR:BD2407).

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in het kader van de Grondexploitatiewet meerdere malen geoordeeld dat een exploitatiegebied dusdanig moet zijn afgebakend dat "planologisch of functioneel een duidelijke samenhang tussen delen van het exploitatiegebied bestaat" (o.a. ABRS 25 juli 2012 ECLI:NL:RVS:2012:BX2561) en 4 februari 2015 ECLI:NL:RVS:2015:235.

In het onderhavige geval is sprake van één bestemmingsplan die de ontwikkeling van Bedrijventerrein Amstelveen Zuid planologisch mogelijk maakt. Het plangebied wordt echter doorsneden door de trambaan Uithoornlijn en de Provincialeweg N201. Hierdoor zijn er binnen het plangebied vier deelgebieden te onderscheiden, te weten noordoost, noordwest, zuidoost en zuidwest. De deelgebieden worden fysiek gescheiden door de voornoemde Uithoornlijn en Provincialeweg. De deelgebieden worden voorzien van eigen ontsluitingen. Deelgebied noordoost en noordwest staan alleen fysiek met elkaar in verbinding door een fietspad die onder de Uithoornlijn doorgaat. De noordelijke deelgebieden staan niet fysiek in verbinding met de zuidelijke deelgebieden.

De Provincialeweg N201 vormt een harde fysieke afscheiding. De deelgebieden kunnen onafhankelijk van elkaar in ontwikkeling worden gebracht. Er is geen verplichte fasering. Ook ten aanzien van kostentoerekening kunnen de deelgebieden apart in ontwikkeling worden gebracht. Deelgebied noordoost wordt immers ontsloten via de Zijdelweg en deelgebied noordwest wordt ontsloten via de Meerlandenweg. De zuidelijke deelgebieden kunnen ook afzonderlijk ontwikkeld worden. Wel wordt deelgebied zuidwest ontsloten via deelgebied zuidoost. Deelgebied zuidwest kan afzonderlijk ontwikkeld worden maar de ontsluiting in deelgebied zuidoost dient wel gerealiseerd zijn of gerealiseerd te worden. Omdat deelgebied zuidwest afhankelijk is van de ontsluiting in deelgebied zuidoost, is naar oordeel van taxateurs sprake van een ruimtelijke samenhang tussen de deelgebieden zuidoost en zuidwest.

Binnen het bestemmingsplangebied zijn derhalve drie afzonderlijke complexen in de zin van artikel 40d Onteigeningswet te onderscheiden. Dit betreft het deelgebied noordoost, het deelgebied noordwest en de gezamenlijke deelgebieden zuidoost en zuidwest. De in dit rapport gewaarde objecten liggen in deelgebied noordwest.

5.4 Waardering ongebouwde onroerende zaken

De gebruikelijke en meest geëigende waarderingsmethoden voor waardering van ruwe bouwgrond zijn de vergelijkende methode en de residuele waardemethode. Bij de vergelijkende methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in direct nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van percelen, enzovoorts. De residuele waardemethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans het bedrag dat men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond.

5.4.1 Vergelijkende methode

Landbouwgrond

Binnen de gemeente van Amstelveen is maar een beperkte hoeveelheid landbouwgronden aanwezig. Deze gronden zijn de afgelopen jaren niet verhandeld. Taxateurs hebben kennis genomen van onderstaande referentietransacties van cultuurgrond in de omgeving van Amstelveen.

1. Percelen grasland gelegen aan de Botsholsedwarsweg en Veldweg te Waverveen

aktedatum:	29 juni 2020
datum koopovereenkomst:	onbekend
verkoper:	Kool en van Diën
koper:	Van Drie Beheer BV
oppervlakte:	10.87.80 ha
koopsom:	€ 652.680,--
koopsom/ha:	€ 60.000,--
opmerking:	levering onder gestanddoening van het huidige pachtrecht zoals bij partijen genoegzaam bekend; zelfstandig ontsloten op de Botsholsedwarsweg en Veldweg; courante kavels; kavel parallel aan de Veldweg gerend van vorm
akte:	hyp4/78402/122

2. Percelen cultuurgrond gelegen nabij de Botsholsesdwarsweg te Waverveen

aktedatum:	28 augustus 2020
datum koopovereenkomst:	5 augustus 2020
verkoper:	C.F.M. Compier
koper:	Arvlad B.V.
oppervlakte:	10.00.30 ha
koopsom:	€ 650.195,--
koopsom/ha:	€ 65.000,--
opmerking:	Betreft aankoop buurmans grond. Percelen liggen in de nabijheid van koper.
akte:	hyp4/78868/191

3. Perceel cultuurgrond gelegen nabij de Rijnlanderweg te Nieuw-Vennep

aktedatum:	17 december 2020
datum koopovereenkomst:	17 november 2020
verkoper:	T.M.E. Koeckhoven
koper:	J.J. Blom Beheer BV
oppervlakte:	4.70.30 ha
koopsom:	€ 423.270,--
koopsom/ha:	€ 90.000,--
opmerking:	Indien koper het object wil verkopen aan een derde is hij verplicht het object eerst aan te bieden aan verkoper. In de akte is tevens een meerwaardeclausule opgenomen bij verkoop aan een derde binnen 15 jaar na onderhavige levering met afnemende schaal.
akte:	hyp4/80032/24

4. Perceel cultuurgrond gelegen nabij de Kaagweg 85 te Abbenes

aktedatum:	17 december 2020
datum koopovereenkomst:	17 november 2020
verkoper:	J.J. Blom
koper:	T.M.E. Koeckhoven
oppervlakte:	12.00.00 ha
koopsom:	€ 977.940,--
koopsom/ha:	€ 90.000,-- voor de cultuurgrond (ca. 10.38.00 ha) en € 27.000,-- voor gronden binnen invloedssfeer Tennet mast (ca. 16.200 m²)
opmerking:	-
akte:	hyp4/80032/21

De transacties die in Waverveen hebben plaatsgevonden laten een koopsom zien van € 60.000,-- tot € 65.000,-- per hectare. Dit betreffen percelen grasland. De gebruiksmogelijkheden van deze gronden zijn vanwege de veengronden beperkter dan de cultuurgronden in Amstelveen. De transacties die in gemeente Haarlemmermeeer hebben plaatsgevonden laten een prijsbeeld zien van € 90.000,-- per hectare. Dit betreffen percelen bouwland die geschikt zijn voor de teelt van akkerbouwgewassen. De gebruiksmogelijkheden van de cultuurgrond in Amstelveen komt overeen met de gebruiksmogelijkheden van de gronden in gemeente Haarlemmermeer. Gelet op de ligging, de beperkte aanwezigheid van landbouwgronden in Amstelveen en de huidige vraag naar landbouwgronden wordt de marktwaarde van cultuurgrond zonder enige verwachtingswaarde begroot op € 90.000,-- per hectare.

Transacties van glastuinbouwgronden en ondergronden van glastuinbouwbedrijven

In het deelgebied noordwest zijn de gronden voorzien van een glastuinbouwbestemming. Taxateurs hebben kennis genomen van de volgende transacties van kavels met een glastuinbouwbestemming en ondergronden van bestaande glastuinbouwbedrijven.

1. Verkoop en levering op 18 mei 2017 door SGN Nieuw Rijsenhout CV aan Schenkeveld Onroerend Goed Prima4A BV van 18.59.14 hectare bouwterrein voor de realisatie van een glastuinbouwbedrijf gelegen aan en nabij de Aalsmeerderweg / Bennebroekerweg te Rijsenhout voor een koopsom van
   € 5.084.079,-- excl. btw, hetgeen overeenkomt met gemiddeld circa € 27,35 per m² (akte 4/70713/124).

2. Verkoop en levering op 29 mei 2018+ door SGN Nieuw Rijsenhout CV aan Schenkeveld Onroerend Goed Prima4A BV van 11.74.59 hectare bouwterrein voor de realisatie van een glastuinbouwbedrijf gelegen aan en nabij de Aalsmeerderweg / Bennebroekerweg te Rijsenhout voor een koopsom van € 3.212.081,-- excl. btw, hetgeen overeenkomt met gemiddeld circa € 27,35 per m² (akte 4/71000/143).

3. Verkoop en levering op 30 juni 2018 door Kwekersbedrijf Olieman B.V. aan Hooijman en R. Hooijman Holding B.V. van 2.47.65 hectare bouwterrein voor de realisatie van voor de nieuwbouw van Floraplus, gelegen aan en nabij de Meerlandenweg 40 te Amstelveen voor een koopsom van € 1.016.866,45 excl. btw, hetgeen overeenkomt met gemiddeld circa € 41,05 per m². In de akte is echter een uitsplitsing opgenomen waaruit een grondwaarde (excl BTW.) blijkt van € 38,50/m² (akte 4/73254/187).

4. Verkoop en levering op 4 juli 2018 (akte hyp4/73541/2) door BW New Orchids BV aan Besuijen Vastgoed BV van een perceel tuinland met verouderde opstallen aan de Meerlandenweg 24 te Amstelveen met een oppervlakte van 2.86.80 ha voor een koopsom van € 1.375.000. In de akte van levering is van de koopsom de volgende splisting gemaakt: ondergrond glas € 794.850 voor 2.64.95 ha (= gem. € 30,-- per m²); bedrijfsopstal/glasopstanden/installaties € 280.150 voor ca. 21.783 m² opstallen (=gem. € 12,86 per m²); bedrijfswoning in verhuurde staat met ca. 1.185 m² grond € 300.000. Van bagviewer.nl blijkt dat de glasopstanden in 1985 gebouwd zijn, de bedrijfsgebouwen in 1980 en de bedrijfswoning in 1997.

5. Verkoop en levering op 17 mei 2019 (akte hyp4/75615/123) door Casamigo BV aan Zwettulips Beheer BV en Van der Zwet van het glastuinbouwbedrijf aan de Rijshornstraat 152 te Rijsenhout met een oppervlakte van totaal 3.23.92 ha voor een koopsom van € 1.387.500,--. In de akte van levering is de volgende splisting gemaakt: cultuurgrond (ondergrond glas) € 900.000 voor 2.99.42 ha (= gem. € 30,06 per m²); grond niet-cultuurgrond € 50.000 voor 0.14.50 ha (= gem. € 34,48 per m²); opstallen/installaties € 262.500 voor ca. 21.860 m² gebouwen (= gem. € 12,-- per m²); voor de bedrijfswoning met ca. 1.000 m² grond € 175.000. Van bagviewer.nl blijkt dat de glasopstanden en bedrijfsgebouwen in 1986 zijn gebouwd en de bedrijfswoning in 1980. De bedrijfswoning heeft een oppervlakte heeft van ca. 159 m² gbo. De voetprint van de woning is ca. 86 m².

6. Verkoop en levering op 30 juni 2019 door Van Weerdenburg Tussenholding B.V. en Jac. van Weerdenburg B.V. aan Ko Kolk Hortensia B.V. van 7.48.29 hectare bouwterrein (grond met te amoveren opstallen) voor de realisatie van voor de nieuwbouw, gelegen aan en nabij de Meerlandenweg 23 te Amstelveen voor een koopsom van € 3.400.845 excl. btw, hetgeen overeenkomt met gemiddeld circa € 45,45 per m². Met betrekknig tot de verkoop neemt verkoper de kosten van sloop voor zijn rekening (akte 4/75712/172).

7. Verkoop en levering op 15 juli 2019 (overeenkomst 6 juli 2018) door Piet Schreurs Holding B.V. aan Hilverda Kooij B.V. van 3.91.53 hectare bouwterrein (bestemd voor bebouwing) en twee bedrijfswoningen, gelegen aan en nabij de Achterweg 64 te De Kwakel. De koopsom is niet geheel te herleiden omdat voor een van de bedrijfswoningen geen oppervakte voor ondergrond, erf en tuin is gegeven. Voor het bouwterrein is gemiddeld een waarde van om en nabij € 74,50 per m² te destilleren. (akte 4/75998/110).

8. Verkoop en levering op 13 augustus 2019 (akte hyp4/76194/145) door Gijzenberg aan Bakker 2 OG BV een perceel grond t.b.v. de realisatie van een glastuinbouwbedrijf gelegen aan/nabij de Laveldelweg te Rijssenhout met een oppervlakte van 1.71.25 ha voor een koopsom van € 462.375 (= gem. € 27,-- per m²).

   Verkoop en levering op 2 september 2019 (akte hyp4/76336/103) door Schouten Opti-Fleurs BV aan Step Investments BV van een perceel tuinland met glasopstanden met bijbehorende installaties/voorzieningen, bedrijfsruimten, verder toe- en aanbehoren aan de Noorddammerweg 104A te Amstelveen met een oppervlakte van 1.17.00 ha voor een koopsom van € 765.000. In de akte van levering is van de koopsom de volgende splisting gemaakt: cultuurgrond € 417.500 voor ca. 0.83.50 ha (= gem. € 50,-- per m²); grond niet-cultuurgrond € 167.500 voor ca. 0.33.50 ha (= gem. € 50,-- per m²); bedrijfsopstallen/installaties € 180.000 voor ca. 7.200 m² (= gem. € 25,--). Van bagviewer.nl blijkt dat de bedrijfsopstallen/glasopstanden in 1977/1979 gebouwd zijn. Voor de opstallen is een sloopvergunning verleend.

9. Verkoop en levering op 1 juli 2020 (akte hyp4/78416/141) door Bax aan Diton Vastgoed BV van een perceel tuinland met verouderde opstallen aan de Meerlandenweg 28 te Amstelveen met een oppervlakte van 1.14.25 ha voor een koopsom van € 550.000. In de akte van levering is van de koopsom de volgende splisting gemaakt: tuinland € 500.000 voor 1.04.25 ha (= gem. € 47,96 per m²); bedrijfsopstallen/glasopstanden met 1.000 m² ondergrond € 50.000. Van bagviewer.nl blijkt dat de bedrijfsopstallen/glasopstanden in 1989 gebouwd zijn. Voor de verouderde opstallen is een sloopvergunning verleend. Op de website van koper (bouwer en verhuurder van bedrijfshallen) is weergegeven dat op de locatie Meerlandenweg 28 een bedrijfshal van 7.000 m² met dockshelters wordt gebouwd.

10. Verkoop en levering op 1 juli 2020 (overeenkomst 18 september 2019) door Fa. Bax en Zonen aan Diton Vastgoed B.V. van 1.14.25 hectare tuinland (inclusief verouderde opstallen/glasopstallen/installaties), gelegen aan en nabij de Meerlandenweg 28 te Amstelveen. De koopsom is in de akte gesplitst in € 550.000 voor 10.450 m² tuinland en € 50.000 voor 1.000 m² erf. Daarmee is voor het tuinland gemiddeld een waarde van € 47,96 per m² te herleiden. Het terrein heeft geen waterleidingaansluiting, er wordt een recht van overpadgevestig op het verkochte en.op het overblijvende perceel wordt een plattelandswoning aangevraagd (akte 4/78416/141).

11. Verkoop en levering op 1 september 2020 (akte hyp4/78922/59) door Van Weerdenburg aan Schrama en BW New Orchids BV van het glastuinbouwbedrijf aan de Meerlandenweg 14 te Amstelveen met een oppervlakte van totaal 3.32.10 ha voor een koopsom van € 1.696.000,--. In de akte van levering is op basis van een taxatierapport de volgende splisting gemaakt: ondergrond glas € 1.108.600 voor 3.16.73 ha (= gem. € 35,-- per m²); bouwkavel voor woning € 80.000; bedrijfsgebouwen € 196.800 voor ca. 1.582 m² (= gem. € 124,40 per m²); glasopstanden € 199.100 voor ca. 2.01.01 ha (=gem. € 9,90 per m²); verwarmingsinstallatie € 25.000; watervoorziening substraat all-in € 14.000; teeltsysteem € 54.000; diverse o.a. klimaatregeling, erfverharding € 18.500. Van bagviewer.nl blijkt dat de glasopstanden en bedrijfsgebouwen in 1995 zijn gebouwd.

De drie genoemde referentietransacties die gelegen zijn in Rijsenhout, laten voor kavels glastuinbouw een grondwaarde zien van circa € 27,-- per m². De transacties hebben plaatsgevonden in de periode 2017-2019. De genoemde uitsplitsing van de transactie van het bestaande glastuinbedrijf aan de Rijshornstraat 152 te Rijsenhout ligt met € 30,-- per m² met de andere transacties uit Rijsenhout in lijn. De transacties die op 1 september 2020 en 4 juli 2018 hebben plaatsgevonden zijn gelegen in de nabijheid van het getaxeerde

waarbij de koper een tuinder betreft. De transactie op 30 juni 2019 dient gecorrigeerd te worden met de sloopkosten die verkoper voor zijn rekening neemt. De glastuinbouwgronden zijn in de transactie van 4 juli 2018 blijkens de akte van levering vervreemd voor gemiddeld € 30,-- per m² en bij de transactie van 1 september 2020 voor gemiddeld € 35,-- per m². Bij de genoemde transactie van 2 september 2019 is de koper geen tuinder. De DGA van Step Investments BV exploiteert een transportbedrijf en pallethandel. Bij de genoemde transactie van 1 juli 2020 is op de website van koper (bouwer en verhuurder van bedrijfshallen) weergegeven dat op de locatie Meerlandenweg 28 een bedrijfshal van 7.000 m² met dockshelters wordt gebouwd. De bestemming van de gronden is Agrarisch – Glastuinbouw. Aan de gronden wordt in deze transacties blijkens de akte van levering een grondprijs van circa € 50,-- per m² betaald. Voor de aanwezige opstallen is een sloopvergunning verleend en het gebruik door koper lijkt een andere dan sec glastuinbouwbedrijf. Het is aannemelijk dat deze twee laatst genoemde transcties niet geheel in lijn ligt met de andere genoemde referentietransacties. De levering op 15 juli 2019 is een uitschieter die aanmerkelijk afwijkt van de andere transacties die in de omgeving zijn gerealiseerd. Taxateurs zijn van mening dat deze transactie dusdanig afwijkt dat zij deze buiten beschouwing moeten laten. Van genoemde transcties zijn de transacties die op 4 juli 2018 (€ 30,-- per m²) 1 juli 2020 (overeenkomst 18 september 2019, € 47,96) en 1 september 2020 (€ 35,-- per m²) het meest dichtbij gelegen en het meest bruikbaar voor de te taxeren objecten. Daarbinnen hechten zij de meeste waarde aan de meest recente transactie. De marktwaarde van gronden met de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' in Amstelveen worden op basis van genoemde referentietranscties begroot op € 35,-- per vierkante meter.

Ruwe bouwgrond

Binnenplanse transacties ruwe bouwgrond

In het plangebied Bedrijventerrein Amstelveen Zuid hebben in de afgelopen jaren diverse transacties plaatsgevonden. Deze worden hieronder weergegeven.

- Verkoop en levering op 31 augustus 2018 (akte hyp4/73898/86) door Diton Vastgoed BV aan Agrimotel BV van het glastuinbouwbedrijf aan de Meerlandenweg 65A te Amstelveen totaal groot 3.03.35 ha voor een koopsom van totaal € 2.275.125,--, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 75,-- per m². Het object is gelegen in deelgebied noordwest.

- Verkoop en levering op 30 mei 2017 (akte hyp4/70768/102) door Bog Madsen Beheer BV aan Sumatra Management BV van percelen cultuurgrond totaal groot 2.82.41 ha gelegen aan de Meerlandenweg te Amstelveen voor een koopsom van € 1.635.000,-- excl. btw, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 57,89 per m². Het object is gelegen in deelgebied noordwest. Uit de akte volgt dat koper het wenst te gebruiken voor de bouw van een bedrijfspand.

- Verkoop en levering op 24 maart 2021 (akte hyp4/80876/142) door Oranje aan Vastfood BV van 2.62.85 ha cultuurgrond gelegen aan de Meerlandenweg te Amstelveen voor een koopsom van € 2.076.515,--, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 79,-- per m². Het object is gelegen in deelgebied noordwest.

Naast genoemde transacties die gelegen zijn in deelgebied noordwest van het te ontwikkelen bedrijfsterrein BTAZ, hebben nog verschillende transacties plaatsgevonden van gronden die aangekocht zijn in het kader van de realisatie van trambaan Uithoornlijn. De gronden die zijn aangekocht voor de trambaan waren in de structuurvisie Amstelveen Zuid (2010) nog aangeduid als onderdeel van

bedrijventerrein Amstelveen Zuid waardoor in het verleden sprake was van een zogenaamde verwachtingswaarde. De aanleg van infrastructuur voor een trambaan is een niet luctratieve ontwikkeling en betreft een overheidswerk in onteigeningsrechtelijke zin waardoor het bestemmingsplan waarvoor wordt onteigend weggedacht dient te worden. Hierdoor wordt teruggevallen op de voorgaande bestemming (agrarisch) met een zogenaamde verwachtingswaarde. Dit heeft geresulteerd in de volgende transacties:

- Verkoop en levering op 14 februari 2020 (akte hyp4/77453/141) door Agrimm BV aan Gemeente Amstelveen van percelen cultuurgrond ter grootte van circa 3.94.27 ha gelegen aan en nabij de Zijdelweg te Amstelveen die onderdeel uitmaken van plangebied trambaan Uithoornlijn voor een koopsom van € 2.500.000,--, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 63,41 per m². De koopsom betreft een volledige schadeloosstelling.

- Verkoop en levering op 27 augustus 2019 (akte hyp4/76271/169) door Van Beinum aan Gemeente Amstelveen van percelen cultuurgrond ter grootte van circa 0.46.83 ha gelegen aan en nabij de Zijdelweg te Amstelveen die onderdeel uitmaken van plangebied trambaan Uithoornlijn voor een koopsom van € 312.572,--, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 66,75 per m². De koopsom betreft een volledige schadeloosstelling.

Beide transacties laten een gemiddelde koopsom zien van circa € 65,-- per vierkante meter. De koopsom betreft een volledige schadeloosstelling. Echter gelet op het type object (cultuurgrond) en de aanwezige verwachtingswaarde, bestaat de schadeloosstelling naar oordeel van taxateurs (nagenoeg) geheel uit de vermogensschade. De inkomensschade en bijkomende schade is naar oordeel van taxateurs beperkt. In de akte van levering hyp4/77453/141 is opgenomen dat verrekening van de overmaat plaatsvindt tegen een bedrag van € 65,-- per m². Hieruit blijkt naar oordeel van taxateurs dat de betaalde schadeloosstelling voornamelijk betrekking heeft op de waarde van de grond (vermogensschade). Dat er bij voornoemde transacties rekening is gehouden met de zogenaamde verwachtingswaarde indien het plan waarvoor onteigend wordt weggedacht wordt, blijkt temeer uit de transactie die heeft plaatsgevonden op 6 september 2019. Hierin worden door de gemeente ook gronden gekocht voor de aanleg van trambaan Uithoornlijn. Deze gronden zijn in de structuurvisie Amstelveen Zuid niet aangeduid als locatie voor Bedrijventerrein Amstelveen Zuid of andere lucratieve ontwikkeling. De transactie betreft:

- Verkoop en levering op 6 september 2019 (akte hyp4/76369/44) door Immink Agro BV aan Gemeente Amstelveen van een perceel cultuurgrond ter grootte van circa 0.61.25 ha gelegen aan en nabij de Zijdelweg te Amstelveen die onderdeel uitmaken van plangebied trambaan Uithoornlijn voor een koopsom van € 110.000,--, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 17,96 per m². De koopsom betreft een volledige schadeloosstelling.

<u>Buitenplanse transacties ruwe bouwgrond</u>

Naast bovengenoemde transacties zijn verder geen referentietransacties van min of meer recente datum (circa 5 jaar) van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein binnen gemeente Amstelveen beschikbaar. Door het relatief beperkt aantal transacties binnen de gemeente Amstelveen zien taxateurs zich genoodzaakt om het zoekgebied voor referentietransacties te verruimen naar het grondgebied van de nabijgelegen gemeenten. Taxateurs hebben kennis genomen van de volgende transacties:

- Verkoop en levering op 22 juni 2020 door Hoogheemraadschap van Rijnland aan Cooperatie Royal FloraHolland U.A. van een perceel watergang met een oppervlakte van 0.21.22 ha gelegen aan de Veilingboulevard/Horntocht te Aalsmeer op bedrijfsterrein Royal FloraHolland voor een koopsom van gemiddeld € 59,72 per m² (akte hyp4/78349/11). Betreft watergang voorzien van bedrijfsbestemming en dient waarschijnlijk tot uitbreiding van het naastgelegen veilingterrein.

- Verkoop en levering op 24 februari 2020 door Ekeagwu aan Eendracht BV en LVG BV van een woning met een bedrijfshal op 2.775 m2 grond en een perceel landbouwgrond voorzien van bedrijfsbestemming met een oppervlakte van 6.80.70 ha gelegen aan de Spaarnwouderweg 1119 te Vijfhuizen op bedrijfsterrein De Liede. De woning met schuur en ondergrond is verkocht voor € 365.000,-- en de cultuurgrond is verkocht voor gemiddeld € 37,24 per m² excl. btw (akte hyp4/77499/162). De landbouwgrond is voorzien van een bedrijfsbestemming tot en met categorie 5.2 waarvan ca. 10.700 m² bouwvlak betreft.

- Verkoop en levering op 18 april 2019 door Hoogendam aan Gemeente Amsterdam van een perceel landbouwgrond ter grootte van 1.04.30 ha gelegen aan de Lutkemeereweg te Amsterdam op het te ontwikkelen Business Park Amsterdam Osdorp tweede fase voor een koopsom van gemiddeld € 106,54 per m² (akte hyp4/75437/60). Op de gronden was Wvg gevestigd. De uitgifteprijs bedraagt in deze omgeving boven de € 300 per vierkante meter excl. btw.

De genoemde binnenplanse transacties hebben plaatsgevonden vanaf 2017 en laten een gemiddelde koopsom zien van tussen de circa € 60,-- en € 80,-- per m². Bij de transacties van gemiddeld € 75,-- per m² dienen de aanwezige (glas)opstallen nog gesloopt te worden. Bij de laagste transactie (€ 57,89 per m²) was nog geen collegebesluit genomen voor het vestigen van Wvg waardoor sprake was van een hoger risico met betrekking tot het ontstaan van een meer lucratieve bestemming. Ten tijde van deze transactie was ook de deelstructuurvisie 'Ruimtelijke Visie Noorder Legmeerpolder' die voorziet in de realisatie van bedrijventerrein Amstelveen Zuid en waarin de contouren van het gewenste bedrijventerrein is aangegeven, nog niet vastgesteld. Deze deelstructuurvisie is vastgesteld op 21 juni 2017. De transactie van gemiddeld € 75,-- heeft plaatsgevonden twee maanden voordat het collegebesluit genomen is voor het vestigen van Wvg. De deelstructuurvisie was toen al vastgesteld. Bij de transactie van gemiddeld € 79,-- per m² was de Wvg gevestigd, maar uit de akte van levering volgt dat de gemeente Amstelveen niet binnen zes weken nadat het object aan de gemeente is aanboden heeft verklaard het verkochte te willen verkrijgen. Op de gronden die verkocht zijn ten behoeve van de Uithoornlijn was Wvg gevestigd.

5.4.2 Residuele waardemethode

De residuele waardemethode is een zogenaamde top down benadering, waarbij de prijs van de ruwe bouwgrond het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de uitgeefbare gronden de totale productiekosten zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van gelijkwaardige onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten. Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven volgt uit de onteigeningsarresten HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast.

Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie aanmerkelijk theoretisch is hetgeen tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Dat toepassing van de residuele waardemethode geen vereiste is voor vaststelling van inbrengwaarden volgt uit de volgende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, zaaknummers 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, is omtrent het gebruik van de vergelijkende methode ten opzichte van de residuele waardemethode als volgt overwogen:

> *"2.28.7. Ten aanzien van het betoog dat ten onrechte de vergelijkingsmethode in plaats van de residuele of de top-downmethode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de vergelijkingsmethode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog.".*

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2011, zaaknummer 201100127/1/R2, is omtrent het gebruik van de residuele waardemethode als volgt overwogen:

> *"2.12.2. (…) Ten aanzien van het betoog van Barenza dat ten onrechte de comparatieve methode in plaats van de 'top-down' methode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de comparatieve methode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de Onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog.".*

In de uitspraak van de Afdeling van 16 oktober 2013, zaaknummers 201301423/1/R4 en 201301424/1/R4, is omtrent het gebruik van de residuele waardemethode als volgt overwogen:

> *"16.3. De artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet dwingen niet tot het hanteren van de residuele dan wel de comparatieve methode. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport gebrekkig is reeds vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode. Met het enkel overleggen van een rapport waarin de gronden zijn getaxeerd op basis van een comparatieve waarderingsmethode heeft [appellant A] niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport van Oranjewoud, dat is uitgevoerd op basis van de residuele grondwaardemethode, onjuist is. [appellant A] heeft overigens niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van Oranjewoud zodanige gebreken vertoont, dat de raad zich niet in redelijkheid op dat rapport heeft mogen baseren. Het betoog faalt.".*

Uit hetgeen hiervoor is overwogen maken taxateurs op dat de vergelijkingsmethode de voorkeur geniet boven de residuele waardemethode. Hoewel er binnen het plangebied referentietransacties hebben plaatsgevonden willen taxateurs het algemene prijsbeeld dat uit de referentietransacties is te destilleren toetsen aan de uitkomsten van een residuele waardeberekening. Hiertoe hebben taxateurs kennis genomen van de residuele grondwaarde van de gemeentelijke grondexploitatie zoals opgesteld volgens de beginselen van de Wro. Voor de verschillende deelgebieden is een residuele berekening opgesteld.

5.4.3 Deelgebied noordwest

De gemeentelijke grondexploitatie gaat uit van de volgende parameters:

Prijspeildatum	01-01-2021
Startjaar exploitatie	2021
Eindjaar exploitatie	2027
Gronduitgifte	2022 t/m 2027
Startjaar rente negatief/positief	1,73%
Disconteringsvoet	2%

tabel input uitgangspunten gemeentelijke grondexploitatie

De gemeentelijk grondexploitatie geeft bij een netto contante waarde van € 0,-- een grondwaarde (sluitpost van de berekening) van € 14.521.101,-- hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 118,63 per m². Deze waarde betreft de residuele grondwaarde van de gemeentelijke grondexploitatie zoals opgesteld volgens de beginselen van de Wro. Deze uitkomst dient echter nog gecorrigeerd te worden met excessieve verwervingskosten. Dit omvat de objecten waarvan de gebruikswaarde hoger is dan de complexwaarde. Dit omvat de woningen en glastuinbouwbedrijven gevestigd aan de Meerlandenweg 57, 61, 63, 65 en 65A. Rekening houdend met de excessieve verwervinsgkosten kan de residuele grondwaarde van de onbebouwde gronden als volgt worden bepaald:

Object	Waardering		Oppervlakte	
Plangebied	€ 14.521.101,00		122.408	m²
Af:				
Meerlandenweg 57	€ 1.600.000,00		11.552	m²
Meerlandenweg 61	€ 835.375,00		1.625	m²
Meerlandenweg 63	€ 2.102.365,00		23.035	m²
Meerlandenweg 65	€ 714.750,00		1.335	m²
Meerlandenweg 65 A	€ 3.132.623,00	-/-	30.335	m² -/-
resteert	€ 6.135.988,00		54.526	m²

Hetgeen overeenkomt met gemiddeld (€ 6.135.988 / 5.45.26 ha =) € 112,53 per vierkante meter.

**Voor de waardering van de in de tabel opgenomen andere objecten die niet in dit addendum zijn benoemd, wordt verwezen naar het rapport Marktwaarde exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) van september 2021.*

Omdat bij het begroten van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40d lid 2 van de Onteigeningswet moet worden uitgegaan van een onderstelde koop in het vrije economische verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper dient bij het bepalen van de residuele grondwaarde rekening te worden gehouden met winst- en risico-opslagen en/of

rendementseisen die door commerciële ontwikkelaars worden gehanteerd. De commerciële marge op grondexploitaties kan op verschillende manieren worden verwerkt: in de eerste plaats door een commerciële marge te rekenen over de kosten van de grondexploitatie, in de tweede plaats door een commerciële marge te rekenen over de opbrengsten van de grondexploitatie en in de derde plaats voor door de commerciële marge te verwerken in de disconteringsvoet. In deze kiezen taxateurs voor de laatste methode omdat deze naar het oordeel van de taxateurs het beste aansluit bij de praktijk. De taxateurs maken hierbij gebruik van de gemiddelde vermogenskostenvoet (weighted average cost of capital/ WACC).

De taxateurs begroten het door een commerciële ontwikkelaar gewenste rendement op de inzet van eigen vermogen op 12% en de kosten voor de inzet van vreemd vermogen op 2,0%. De taxateurs gaan ervan uit dat een commerciële ontwikkelaar 70% van het benodigde vermogen extern kan financieren waardoor 30% van de kapitaalbehoefte uit eigen vermogen bestaat. De gemiddelde vermogenskostenvoet kan alsdan worden berekend op (30% x 12% + 70% x 2,0% =) 5,0%. Ook ten aanzien van de renteparameter zijn taxateurs van mening dat een marktpartij tegen een ander dan het door de gemeente gehanteerde rentetarief van 0,49% moet lenen. Zij nemen voor de renteparameter als uitgangspunt een rente van 4% zijnde het tarief waarvoor in de markt kan worden gefinancierd. De overige kostenposten en opbrengsten komen taxateurs plausibel voor. Toepassing van bovenstaande parameters leidt (ceteris paribus) tot een netto contante waarde van afgerond € 12.723.780.

Indien deze uitkomst gecorrigeerd wordt met de excessieve verwervingskosten zoals hierboven genoemd, kunnen de onbebouwde gronden op basis van de residuele waardemethode als volgt worden bepaald:

Object	Waardering		Oppervlakte	
Plangebied	€ 12.723.780,00		122.408	m²
Af:				
Meerlandenweg 57	€ 1.600.000,00		11.552	m²
Meerlandenweg 61	€ 835.375,00		1.625	m²
Meerlandenweg 63	€ 2.102.365,00		23.035	m²
Meerlandenweg 65	€ 714.750,00		1.335	m²
Meerlandenweg 65 A	€ 3.132.623,00	-/-	30.335	m² -/-
resteert	€ 4.338.667,00		54.526	m²

Hetgeen overeenkomt met gemiddeld (€ 4.338.667 / 5.45.26 ha =) € 79,57 per vierkante meter.

**Voor de waardering van de in de tabel opgenomen andere objecten die niet in dit addendum zijn benoemd, wordt verwezen naar het rapport Marktwaarde exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) van september 2021.*

Conclusie ruwe bouwgrond deelgebied noordwest

Overwegingen en conclusies naar aanleiding van referentietransacties en residuele benadering:
- de referenties van cultuurgrond in de directe nabijheid van Amstelveen indiceren een marktwaarde van circa € 9,-- per m²;
- de referenties van gronden ten behoeve van glastuinbouw in de directe nabijheid van Amstelveen indiceren een marktwaarde van circa € 35,-- per m²;

- de referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein binnen het plangebied indiceren een marktwaarde van circa € 60,-- tot € 80,-- per m²;
- de referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in de (directe) nabijheid van Amstelveen laten geen eenduidig beeld zien;
- bij voldoende referentietransacties de vergelijkende methode de voorkeur heeft boven de residuele benadering;
- Binnenplanse referentietransacties de voorkeur genieten boven buitenplanse referentietransacties;
- Referentietransacties binnen de gemeente de voorkeur genieten ten opzichte van referentietransacties gelegen buiten de gemeente.
- de grondexploitatie-opzet van gemeente Amstelveen leidt tot een waarde van € 112,53 per m² voor de onbebouwde gronden en glastuinbouwgronden in deelgebied noordwest;
- de voor de markt gecorrigeerde grondexploitatie-opzet van gemeente Amstelveen leidt tot een -residuele- waarde van € 79,57 per m² voor de onbebouwde gronden en glastuinbouwgronden in deelgebied noordwest;
- afwijkingen op planniveau zijn zeer wel mogelijk als gevolg van hogere of lagere uitgifteprijzen, percentages uitgeefbaar, kosten bouw- en woonrijpmaken en kortere of langere doorlooptijden;
- vanwege eerdergenoemde gevoeligheid van de residuele waardeberekening achten taxateurs deze methode niet als enige waarderingsmethode bruikbaar.
- de uitkomst van de residuele waardemethode ligt binnen de bandbreedte van de genoemde referentietransacties.

Op basis van voornoemde transacties en overwegingen waarderen taxateurs de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet als volgt. Taxateurs hebben zowel de referenties als de grondexploitatieberekening beschouwd en willen gezien de situering en de betrouwbaarheid daarvan een zeker gewicht toe kennen aan de transacties binnen het plangebied.

De meest recente binnenplanse transactie (maart 2021) van gemiddeld € 79,-- per m² laat naar oordeel van taxateurs een goed prijsbeeld zien. Deze transactie heeft plaatsgevonden toen de Wvg al gevestigd was, waarbij de gronden ook zijn aangeboden geweest aan de gemeente. De transactie ligt tevens in lijn met de iets oudere transactie van gemiddeld € 75,-- per m² waarbij de glas- en overige opstallen/inrichtingen nog gesloopt moeten worden.

Rekening houdend met de uitkomst van de residuele benadering en verder met inbegrip van hetgeen taxateurs eerder in dit rapport hebben overwogen zijn taxateurs van mening dat, hoewel de residuele benadering vanwege de voornoemde onzekerheden qua betrouwbaarheid beperkt wordt, wel een bepaald beeld geeft van de waarde. Daarbij ligt de uitkomst binnen de bandbreedte van de transacties in het gebied. Naar oordeel van taxateurs wordt dit mede veroorzaakt door het feit dat thans bekend is dat deelgebied noordwest als eerste wordt gerealiseerd. Gelet op de transacties die hebben plaatsgevonden, de uitkomst van de residuele waardemethode, het uitgiftepercentage en genoemde overwegingen, bepalen taxateurs de complexwaarde in plangebied noordwest op gemiddeld € 85,-- per m².

Deze uitkomst heeft geen betrekking op de gronden die bebouwd zijn met de (bedrijfs-)woningen Meerlandenweg 57, 61 en 65 en de kassen, i.c. Meerlandenweg 63 en 65A. De complexwaarde is immers lager dan de gebruikswaarde (zie paragraaf 5.5.2).

Naast de getaxeerde inbrengwaarde zijn ook de sloopkosten van alle opstallen begrepen in de grondexploitatie berekening van de gemeente.

02	Sloop							
02	Omschrijving	eenheid	hoeveelheid	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog
02.01	Stelpost te slopen objecten in plangebied	-	1	€ 40.000	€ *40.000*	€ 40.000		€ 40.000
02.02	Stelpost glastuinbouw incl sanering	m²	56.330	€ 7,50	€ *422.475*	€ 422.475		€ 422.475
	subtotaal					€ 462.475		€ 462.475

5.5 Waardering van gebouwde onroerende zaken

5.5.1 Inleiding

De door de gemeente aangekochte woning Meerlandenweg 57 is tegen marktwaarde verworven. Voor de waardering van de overige gebouwde onroerende zaken geldt thans geen stellig voornemen om onroerende zaken tegen volledige schadeloosstelling te verwerven dan wel ter onteigening aan te wijzen. Als dat in de toekomst wijzigt dan kan dat nopen tot herziening van het exploitatieplan op het onderdeel inbrengwaarden.

Aldus dient de inbrengwaarde van de gebouwde onroerende zaken gelijkgesteld te worden aan de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Alsdan dient beoordeeld te worden of de objecten de hoogste waarde ontlenen aan het gebruik dat krachtens de overgangsrechtelijke bepalingen van bestemmingsplan Legmeerpolder Zuid is toegelaten (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het gebruik op basis van de in bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid vervatte bestemming (de eerdergenoemde complexwaarde). In ieder geval heeft de hoogste van beide waarden als werkelijke waarde te gelden. Voor gebouwde onroerende zaken met een aanzienlijke oppervlakte cultuurgrond kan één en ander met zich brengen dat de complexwaarde de gebruikswaarde overtreft waardoor de gebouwde onroerende zaken "door de grond zakken" (vgl. HR 16 april 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO2283, r.o.v. 4.1).

5.5.2 Waardering glastuinbouwbedrijven Meerlandenweg 63 en 65A te Amstelveen

De glastuinbouwbedrijven Meerlandenweg 63 en 65A zijn gelegen in deelgebied noordwest. Bij de waardering van deze objecten is rekening gehouden met de referenties zoals genoemd in paragraaf 5.4.1 van dit rapport onder ‘Transacties van glastuinbouwgronden en ondergronden van glastuinbouwbedrijven’. Uit de referentietransacties is zichtbaar dat voor de verouderde (glas)opstanden een beperkte prijs wordt betaald. Bij de transactie van 1 september 2020 wordt voor de glasopstanden met bouwjaar 1995 gemiddeld € 9,90 per m² betaald. Inclusief genoemde installaties en teelstsysteem bedraagt dit ca. € 14,-- per m². Bij de transacties van 4 juli 2018 en 17 mei 2019 wordt voor de glasopstanden die gebouwd zijn in de jaren ’80 circa € 12,-- per m² betaald. Dit is inclusief bedrijfsgebouw en installaties. De hoogte van de koopsom hangt ook af van de leeftijd van installaties en aanwezige voorzieningen.

Taxateurs hebben in het kader van deze taxatie / addendum, conform de uitspraak van de Raad van State een inpandige opname verricht, waardoor zij kennis hebben kunnen nemen van aanwezige voorzieningen en onderhoudstoestand. Uitgangspunt is dat de objecten geschikt zijn voor het gebruik (glastuinbouw).

Naast de hiervoor genoemde referenties is ook een doorrekening gemaakt op basis van de gecorrigeerde vervangingswaardemethode. Bij deze methode wordt uitgegaan van de noodzakelijke investeringen voor

de vervanging of nieuwbouw van het betreffende object. Voor deze vervanging is het noodzakelijk dat wordt gekeken naar de investeringen om grond op de betreffende locatie met de betreffende bestemming te verwerven en naar de kosten voor de bouw van de betreffende opstallen en voorzieningen. Bij de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt gekeken naar de waarde (de investeringen) die de huidige eigenaar of gebruiker er voor over zou hebben om de betreffende onroerende zaak te vervangen. Hierbij zijn de omstandigheden waarin de eigenaar/gebruiker verkeert (bijvoorbeeld financiële mogelijkheden tot investeren) niet van belang. Vervolgens wordt deze waarde gecorrigeerd ten aanzien van bouwjaar en daarmee gepaard gaande technische en functionele veroudering.

Voor de investeringskosten is uitgegaan van kengetallen zoals deze blijken uit de referenties, de KWin glastuinbouw en historische data van taxateurs. De toegepaste correcties zijn ontleend aan vergelijking met andere door taxateurs uitgebrachte waarderingen en bevindingen uit de markt.

Op basis van genoemde transacties en de speficieke kenmerken van de te taxeren objecten wordt de gebruikswaarde van de objecten Meerlandenweg 63 en Meerlandenweg 65A als volgt bepaald.

Meerlandenweg 63 Amstelveen

Gebruikswaarde:							
gronden glastuinbouwbedrijf	23.035	m² x	€	35	€	806.225	
glasopstanden	19.400	m²	€	50,30	€	975.787	
bedrijfsopstal	743	m²	€	173,50	€	128.910	
(Technische) voorzieningen					€	185.143	
overige voorzieningen (erfverhardingen					€	6.300	
totaal gebruikswaarde	23.035	m²			€	2.102.365	
Complexwaarde:							
complex bedrijventerrein	23.035	m² x	€	85,00	€	1.957.975	

Meerlandenweg 65A Amstelveen

Gebruikswaarde:							
gronden glastuinbouwbedrijf	30.335	m² x	€	35	€	1.061.725	
glasopstanden	21.488	m²	€	73,78	€	1.585.335	
bedrijfsopstal	285	m²	€	331,49	€	94.474	
(technische) voorzieningen					€	248.901	
overige voorzieningen (erf)	1	post x			€	142.188	+
totaal gebruikswaarde	30.335	m²			€	3.132.623	
Complexwaarde:							
complex bedrijventerrein	30.335	m² x	€	85,00	€	2.578.475	

(de opstallen zijn gewaardeerd op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde, in bovenstaand overzicht zijn voor de prijs per m² de afgeronde bedragen opgenomen).

Uit bovenstaande schattingen volgt dat de gebruikswaarde van beide objecten hoger is dan de complexwaarde waardoor de gebruikswaarde als inbrengwaarde van beide objecten heeft te gelden.

5.6 Backtesting

Eén van de taxateurs is eerder betrokken geweest bij het opstellen van taxatierapporten, of adviezen van objecten die gelegen zijn in onderhavig plangebied. De heer Homan heeft in september 2021 het rapport 'Marktwaarde Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) uitgebracht waar beide objecten in dit addendum ook onderdeel van uitmaakten. De inbrengwaarde is in het rapport van september 2021 op basis van een gevelwaardering bepaald op de complexwaarde. Thans, in dit addendum, wordt de waarde - op overigens gelijke peildatum - op basis van een volledig opname bepaald op de gebruikswaarde welke hoger ligt dan de complexwaarde waardoor de gebruikswaarde als inbrengwaarde heeft te gelden. Het verschil in waarde kan worden verklaard doordat taxateurs een volledige opname hebben gedaan en de objecten ook inpandig hebben opgenomen en beoordeeld. Hierdoor hebben zij zich een completer en beter beeld kunnen vormen van de onderdelen van het object en de waarde daarvan.

5.7 Onzekerheden

Taxeren is het schatten van de meest waarschijnlijke van een reeks mogelijke uitkomsten op basis van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij de taxatie. Schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van de informatievoorzieningen, gebrek aan marktinformatie, marktomstandigheden en algemene taxatie onnauwkeurigheid.

5.7.1 Algemene taxatieonzekerheid

Een waardering is een puntschatting. Een redelijk handelend en denkend koper c.q. verkoper zal bij de transactie rekening houden met de op de situatie van toepassing zijnde feiten en omstandigheden van dat moment. Dit houdt in dat hierdoor ten aanzien van de prijs er een afwijking kan optreden, mede als gevolg van wijziging van de parameters. Derhalve zal hij rekening houden met een bandbreedte op de uitkomst van deze waardebepaling en de uitkomst enkel indicatief gebruiken ter toetsing.

Uit diverse onderzoeken is gebleken dat er verschil is tussen de uitkomst van taxaties opgesteld door verschillende taxateurs [1] en tussen taxatie en prijs[2]. Het is daarbij aannemelijk en door Ten Have betoogd dat de kans groot is dat twee taxaties, behoudens uitzonderlijk omstandigheden binnen een marge van twee maal 10% liggen. Dit leidt uitzondering in geval van incourant onroerend goed of een instabiele markt, waar deze marge toeneemt. Het onderzoek van Schrekkerman over hoe de uitkomst van een taxatie zich verhoudt tot de uiteindelijke verkoopopbrengst toont dat ook aan, waarbij uit de onderzochte taxaties bleek dat in tweederde van de onderzochte taxaties de bandbreedte ten opzichte van de gerealiseerde verkoopopbrengst 20% plus of min bedroeg.

---

[1] RAVI 1990, R.A.D. Blaauw, bouw nr 9-september 2010 p732, G.G.M. ten Have Taxatieleer onroerende zaken 2002 pp.59-62.
[2] C. Schrekkerman (ASRE/MSRE 2004), nauwkeurigheid in taxaties een onderzoek naar de nauwkeurigheid van taxaties en (on)mogelijkheden om betrouwbaarheid van taxaties te vergroten.

5.7.2 Taxatieonzekerheid

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden, de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie en de toegepaste taxatiemethoden, zijn de taxateurs van oordeel dat in onderhavige taxatie sprake is van meer dan algemene taxatie onzekerheden. Dit is inherent aan het beperkt aantal referentietransacties en de gevoeligheid van de residuele waardemethode.

6. Waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde van de objecten als volgt bepaald (voor uitgebreide tabel zie bijlage 1):

Plangebied Bedrijventerrein Amstelveen Zuid, deelgebied noordwest

Rechthebbende	Perceel	Getaxeerd	Waardering per m²	Inbrengwaarde	Inbrengwaarde per eigenaar
NRD17 BV	Amstelveen O 6357	0.13.35 ha		€ 714.750	€ 714.750
Agrimotel BV	Amstelveen O 6358	0.26.35 ha			
Agrimotel BV	Amstelveen O 6359	2.45.80 ha			
Agrimotel BV	Amstelveen O 5313	0.31.20 ha		€ 3.132.623	€ 3.132.623
Meerland Onroerend Goed BV	Amstelveen O 9659	2.14.35 ha			
Meerland Onroerend Goed BV	Amstelveen O 9662	0.16.00 ha		€ 2.102.365	€ 2.102.365
G.J. van Rijn	Amstelveen O 6837	0.09.90 ha			
G.J. van Rijn	Amstelveen O 9660	0.05.05 ha			
G.J. van Rijn	Amstelveen O 9661	0.01.30 ha		€ 835.375	€ 835.375
Sumatra Management BV	Amstelveen O 6578	0.34.61 ha	€ 85,00	€ 294.185	
Sumatra Management BV	Amstelveen O 9169	2.47.80 ha	€ 85,00	€ 2.106.300	€ 2.400.485
Vastfood BV	Amstelveen O 6830	0.01.95 ha	€ 85,00	€ 16.575	
Vastfood BV	Amstelveen O 8902	2.60.90 ha	€ 85,00	€ 2.217.650	€ 2.234.225
Gemeente Amstelveen	Amstelveen O 4076	0.21.13 ha			
Gemeente Amstelveen	Amstelveen O 5601	0.15.20 ha			
Gemeente Amstelveen	Amstelveen O 5602	0.03.80 ha			
Gemeente Amstelveen	Amstelveen O 6831	0.01.89 ha			
Gemeente Amstelveen	Amstelveen O 6832	0.73.50 ha		€ 1.600.000	€ 1.600.000
Totaal		**12.24.08 ha**		**€ 13.019.823**	**€ 13.019.823**

(zegge: dertienmiljoen negentienduizend achthonderddrieëntwintig euro)

**Voor de waardering van de in de tabel opgenomen andere objecten die niet in dit addendum zijn benoemd, wordt verwezen naar het rapport Marktwaarde exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) van september 2021.*

Aldus gedaan te goeder trouw en naar kennis en wetenschap.

Veenendaal, 3 april 2023
Kendes Rentmeesters Veenendaal BV



ing. J.C. Eertink
Rentmeester NVR / Registertaxateur



ing. R.Th. Homan MRICS
Rentmeester NVR / Registertaxateur

Bijlage 1

Inbrengwaarde Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)

Deelgebied	Rechthebbende	Perceel	Getaxeerd	Waardering per m²	Inbrengwaarde	Inbrengwaarde per eigenaar	Opmerking
Noordwest	NRD17 BV	Amstelveen O 6357	0.13.35 ha		€ 714.750	€ 714.750	*bedrijfswoning Meerlandenweg 65*
	Agrimotel BV	Amstelveen O 6358	0.26.35 ha				
	Agrimotel BV	Amstelveen O 6359	2.45.80 ha				*glastuinbouwbedrijf Meerlandenweg 65A*
	Agrimotel BV	Amstelveen O 5313	0.31.20 ha		€ 3.132.623	€ 3.132.623	
	Meerland Onroerend Goed BV	Amstelveen O 9659	2.14.35 ha				
	Meerland Onroerend Goed BV	Amstelveen O 9662	0.16.00 ha		€ 2.102.365	€ 2.102.365	*glastuinbouwbedrijf Meerlandenweg 63*
	G.J. van Rijn	Amstelveen O 6837	0.09.90 ha				
	G.J. van Rijn	Amstelveen O 9660	0.05.05 ha				*bedrijfswoning Meerlandenweg 61*
	G.J. van Rijn	Amstelveen O 9661	0.01.30 ha		€ 835.375	€ 835.375	
	Sumatra Management BV	Amstelveen O 6578	0.34.61 ha	€ 85,00	€ 294.185		
	Sumatra Management BV	Amstelveen O 9169	2.47.80 ha	€ 85,00	€ 2.106.300	€ 2.400.485	
	Vastfood BV	Amstelveen O 6830	0.01.95 ha	€ 85,00	€ 16.575		
	Vastfood BV	Amstelveen O 8902	2.60.90 ha	€ 85,00	€ 2.217.650	€ 2.234.225	
	Gemeente Amstelveen	Amstelveen O 4076	0.21.13 ha				
	Gemeente Amstelveen	Amstelveen O 5601	0.15.20 ha				
	Gemeente Amstelveen	Amstelveen O 5602	0.03.80 ha				*woning Meerlandenweg 57 met (parkachtige) tuin*
	Gemeente Amstelveen	Amstelveen O 6831	0.01.89 ha				
	Gemeente Amstelveen	Amstelveen O 6832	0.73.50 ha		€ 1.600.000	€ 1.600.000	
	Totaal		**12.24.08 ha**		**€ 13.019.823**	**€ 13.019.823**	

Bijlage 2

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 6358

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:18

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095367472

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 6358 Kadastrale objectidentificatie : 012020635870000		
Kadastrale grootte	2.635 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	115671 - 474900		
Omschrijving	Bedrijvigheid (kas)		
	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 2.275.125 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2018
Ontstaan uit	Amstelveen O 5311		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid (doorhaling)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64579/100	**Ingeschreven op**	03-07-2014 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 76696/109 Stuk betreffende erfdienstbaarheden Is aanvulling op Hyp4 64579/100	**Ingeschreven op**	31-10-2019 om 14:28

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid (doorhaling)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 76696/109 Stuk betreffende erfdienstbaarheden	**Ingeschreven op**	31-10-2019 om 14:28

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 76696/109 Stuk betreffende erfdienstbaarheden	**Ingeschreven op**	31-10-2019 om 14:28

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73898/86	**Ingeschreven op**	31-08-2018 om 14:45
Naam gerechtigde	AGRIMOTEL B.V.		
Adres	Zeeburgerpad 94 1019 AD AMSTERDAM		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	55259979 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 6359

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095367507

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 6359 Kadastrale objectidentificatie : 012020635970000		
Locaties	Meerlandenweg 65 A 1187 ZR Amstelveen Verblijfsobject ID: 0362010000376591		
	Meerlandenweg 65 B 1187 ZR Amstelveen Verblijfsobject ID: 0362010000376829		
Kadastrale grootte	24.580 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	115619 - 474796		
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie)		
	Terrein (industrie)		
Koopsom	€ 2.275.125 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2018
Ontstaan uit	Amstelveen O 3988		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking **Basisregistratie Kadaster**	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73898/86 **Ingeschreven op** 31-08-2018 om 14:45
Naam gerechtigde	AGRIMOTEL B.V.
Adres	Zeeburgerpad 94 1019 AD AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	55259979 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8606/41 Amsterdam
Naam gerechtigde	Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland N.V.
Adres	AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 69849/97 **Ingeschreven op** 06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 16941/14 Amsterdam **Ingeschreven op** 23-10-2000
Naam gerechtigde	Liander N.V.
Adres	Utrechtseweg 1 6812 AH ARNHEM
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN
Statutaire zetel	ARNHEM
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stukken	Hyp4 79165/00021 **Ingeschreven op** 01-10-2020 om 11:28 Naamswijziging rechtspersoon
	Hyp4 69849/97 **Ingeschreven op** 06-01-2017 om 10:10 Naamswijziging rechtspersoon
	Hyp4 60879/00069 **Ingeschreven op** 16-12-2011 om 09:00 Naamswijziging rechtspersoon
	Hyp4 55903/00133 **Ingeschreven op** 03-12-2008 om 09:00 Naamswijziging rechtspersoon

	Hyp4 30279/00087 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op** 12-06-2003 om 09:00
	Hyp4 07358/00017 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 04664/00048 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 03659/00036 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 5313

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095367568

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 5313 Kadastrale objectidentificatie : 0120205313700000		
Kadastrale grootte	3.120 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	115680 - 474769		
Omschrijving	Bedrijvigheid (kas)		
	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 2.275.125 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2018
Ontstaan uit	Amstelveen O 3989		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73898/86	**Ingeschreven op**	31-08-2018 om 14:45

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 5313

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095367568

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Naam gerechtigde	AGRIMOTEL B.V.
Adres	Zeeburgerpad 94 1019 AD AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	55259979 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8505/44 Amsterdam
Naam gerechtigde	Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland N.V.
Adres	AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Heden, éénendertig augustus tweeduizend achttien, zijn voor mij, mr. Rob Willem Boudewijn Timmers, notaris te Lisse, verschenen:

1. de heer Anthonius Godefridus Hendrikus van der Hoorn, wonende te 1431 AS Aalsmeer, Uiterweg 180, geboren te Aalsmeer op éénendertig augustus negentienhonderd éénenzestig (31-08-1961), houder van paspoort documentnummer NWJD91157, afgegeven te Aalsmeer op negen juli tweeduizend achttien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, te dezen handelend als directeur en enig aandeelhouder van de te gemeente Aalsmeer gevestigde en te Aalsmeer aan de 1431 AS Uiterweg 180 kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ANTON VAN DER HOORN BEHEER B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 34070274 en als zodanig de besloten vennootschap ingevolge haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigend, welke op haar beurt te dezen handelend als algemeen directeur van de te gemeente Aalsmeer gevestigde en te Aalsmeer aan de 1431 AS Uiterweg 180 kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **DITON VASTGOED B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 60762616 en als zodanig de besloten vennootschap ingevolge haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigend;
   hierna te noemen "verkoper"; en
2. de heer Martien Veldhuisen, wonende te 1188 WC Amstelveen, Ringdijk Bovenkerker Polder 23 B, geboren te Amsterdam op drieëntwintig oktober negentienhonderd tweeënzestig (23-10-1962), houder van paspoort documentnummer NMR9JFR40, afgegeven te Amstelveen op negenentwintig mei tweeduizend achttien, onder huwelijkse voorwaarden gehuwd met mevrouw Catharina Maria Heemskerk, te dezen handelend als algemeen directeur van de te Amstelveen gevestigde en te Amsterdam aan de 1019 AD Zeeburgerpad 94 kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: MARVELD B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 31041232 en als zodanig de besloten vennootschap ingevolge haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigend, welke op haar beurt te dezen handelt als algemeen directeur van de te Amsterdam gevestigde, en aldaar aan de 1019 AD Zeeburgerpad 94 kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **AGRIMOTEL B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 55259979 en als zodanig de besloten vennootschap ingevolge haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigend,
   hierna te noemen "koper".

De verschenen personen handelend als gemeld verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op drieëntwintig juli tweeduizend achttien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte wordt **gehecht** en hierna wordt aangeduid met "het koopcontract".

LEVERING

Ter uitvoering van het koopcontract levert verkoper bij dezen aan koper, die bij dezen aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

een perceel grond met agrarische opstallen, plaatselijk bekend nabij Meerlandenweg 65 A te Amstelveen, kadastraal bekend gemeente **Amstelveen**, sectie **O** nummers:

- **6358**, groot zesentwintig are en vijfendertig centiare,
- **6359**, groot twee hectare, vijfenveertig are en tachtig centiare; en
- **5313**, groot éénendertig are en twintig centiare.

hierna aangeduid met "het verkochte".

- Voormeld perceel nummer: 5313 is ten behoeve van de naamloze vennootschap: Openbare Nutsvoorziening en Dienstverlening Amstelland N.V. bezwaard met een zakelijk recht als bedoeld in het destijds geldende artikel 5 lid 3 sub B van de Belemmeringenwet Privaatrecht, welk recht is ontleend aan een akte ingeschreven in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in deel 8505 nummer 44.
- Voormeld perceel nummer: 6359 is ten behoeve van de naamloze vennootschap: Openbare Nutsvoorziening en Dienstverlening Amstelland N.V. bezwaard met een zakelijk recht als bedoeld in het destijds geldende artikel 5 lid 3 sub B van de Belemmeringenwet Privaatrecht, welk recht is ontleend aan een akte ingeschreven in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in deel 8606 nummer 41.
- Voormeld perceel nummer: 6359 is ten behoeve van de naamloze vennootschap: Liander Infra West N.V. bezwaard met een opstalrecht, welk recht is ontleend aan een akte ingeschreven in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op drie en twintig oktober tweeduizend tien in deel 16941 nummer 14.

ROERENDE ZAKEN

Voor de in de koopovereenkomst omschreven roerende zaken zijn verkoper en koper een koopprijs overeengekomen groot **NIHIL**.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is
TWEE MILJOEN TWEEHONDERDVIJFENZEVENTIGDUIZEND ÉÉNHONDERDVIJFENTWINTIG EURO (€ 2.275.125,00).
(zijnde vijfenzeventig euro (€ 75,00) per vierkante meter).

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.
De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het verkochte.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Derdengelden notariskantoor Timmers, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract.
Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Verkoper verkreeg het verkochte door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie juli tweeduizend veertien in register Hypotheken 4, deel 64579 nummer 100, van een afschrift van de akte van levering,

inhoudende kwijting voor de koopprijs en afstand van het recht om ontbinding van de overeenkomst te vorderen, op drie juli tweeduizend veertien verleden voor mr. M.A. van Gaalen, notaris te Aalsmeer.

BEPALINGEN KOOPCONTRACT

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:
   a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
   b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de eventueel in deze akte vermelde;
   d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd (met uitzondering van eventueel meeverkochte roerende zaken), in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.
   (Hetzelfde geldt voor de aflevering van eventueel meeverkochte roerende zaken).

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken.

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij dezen aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte (en de eventueel meeverkochte roerende zaken), of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.
Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.
Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

GARANTIES

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in het koopcontract of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar de aankomsttitel (64579/100) waarin onder meer het volgende woordelijk voorkomt:

13. Erfdienstbaarheden

“ Voor gevestigde erfdienstbaarheden het verkochte betreffende wordt verwezen naar een akte van levering op een oktober negentienhonderd zes en negentig verleden voor notaris Gitzels, voornoemd, bij afschrift ingeschreven in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op twee oktober daarna in deel 13755 nummer 7, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

" VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Verkoper en koper zijn overeengekomen dat de hierna omschreven erfdienstbaarheid gevestigd zal worden.

Ter uitvoering van die overeenkomst wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van het verkochte als heersend erf en ten laste van het bij verkoper resterende gedeelte van voormeld kadastrale perceel als dienend erf, zulks om vanaf het heersend erf naar de openbare weg te gaan en omgekeerd, op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze. "

14. Afstand en vestiging erfdienstbaarheid

Partijen verklaarden een overeenkomst te hebben gesloten tot wijziging van voormelde erfdienstbaarheid.

In verband hiermede verklaarde de eigenaar van het heersende erf afstand te doen van voormelde erfdienstbaarheid, welke afstand de eigenaar van het dienende erf verklaarde aan te nemen.

Partijen verklaarden vervolgens, ter uitvoering van voormelde overeenkomst ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummer 6357 als heersend erf en ten laste van voormeld perceel nummer: 6358 als dienend erf te vestigen en aan te nemen de erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de openbare weg (Meerlandenweg).

Met betrekking tot voormelde erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen:

1. *De weg waarover de hiervoor gevestigde erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend, zal door de eigenaar en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen*

worden gebruikt niet alleen als voetpad voor mens en dier, doch tevens als rijweg voor normale voertuigen, zoals fiets, auto, bromfiets en dergelijke. Voorbedoelde weg zal niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaren van zowel het heersende als het dienende erf mogen worden verlegd. Voorts zullen de eigenaar en bevoegde gebruikers van het dienende erf zelf ook van de weg, gebruik kunnen blijven maken.

2. *De erfdienstbaarheid zal door het heersende erf moeten worden uitgeoefend op de voor het dienende erf minst bezwarende wijze.*
3. *De weg waarover de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend zal niet mogen worden bebouwd of beplant, noch worden gebruikt als parkeerplaats en daarop zal zich niets mogen bevinden, dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid zou kunnen verhinderen, belemmeren of verzwaren.*
4. *De kosten van onderhoud van de weg waarover de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend zijn voor rekening van het dienend erf.*
5. *De erfdienstbaarheid komt te vervallen zodra het heersende erf de beschikking krijgt over een eigen (nog aan te leggen) toegang/dam.*
6. *De comparant sub 1 verbindt zich als eigenaar van het heersende erf afstand te doen van de erfdienstbaarheid van weg, zodra hij het heersende erf vervreemdt, welke afstand bij notariële akte dient te worden geëffectueerd.*
7. *De eigenaar van het heersende erf en de eigenaar van het dienende erf dienen beiden te kunnen beschikken over de bediening van het hekwerk.*

15. Belemmeringenwet Privaatrecht/Opstalrecht

- *Voormeld perceel nummer: 5313 is ten behoeve van de naamloze vennootschap: Openbare Nutsvoorziening en Dienstverlening Amstelland N.V. bezwaard met een zakelijk recht als bedoeld in het destijds geldende artikel 5 lid 3 sub B van de Belemmeringenwet Privaatrecht, welk recht is ontleend aan een akte ingeschreven in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in deel 8505 nummer 44.*
- *Voormeld perceel nummer: 6359 is ten behoeve van de naamloze vennootschap: Openbare Nutsvoorziening en Dienstverlening Amstelland N.V. bezwaard met een zakelijk recht als bedoeld in het destijds geldende artikel 5 lid 3 sub B van de Belemmeringenwet Privaatrecht, welk recht is ontleend aan een akte ingeschreven in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in deel 8606 nummer 41.*
- *Voormeld perceel nummer: 6359 is ten behoeve van de naamloze vennootschap: Liander Infra West N.V. bezwaard met een opstalrecht, welk recht is ontleend aan een akte ingeschreven in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op drie en twintig oktober tweeduizend tien in deel 16941 nummer 14.*

16. Bijzondere verplichting met kettingbeding

1. *Koper verbindt zich jegens de comparant sub 1 (eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummer 6357) geen bezwaar te zullen maken tegen het niet-agrarisch gebruik van voormeld perceel nummer 6357 en een eventueel verzoek tot wijziging van de bestemming van dit perceel.*
2. *Koper verbindt zich jegens de comparant sub 1, die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor onder 1 vermelde verplichting, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiksrecht of genotsrecht op het*

verkochte of een gedeelte daarvan, ten behoeve van de comparant sub 1 op te leggen aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker en in verband hiermede de bepalingen 1 tot en met 3 woordelijk op te nemen in de desbetreffende akte.

3. *Bij niet of niet tijdige nakoming van de hiervoor onder 1 en 2 vermelde verplichtingen is koper dan wel zijn rechtsopvolgers een direct opeisbare boete verschuldigd van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) ten behoeve van de comparant sub 1 of diens rechtsopvolgers, met de bevoegdheid voor laatstgenoemde daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de nalatige partij te vorderen.*

17. Bijzondere verplichting met kettingbeding

1. *De comparant sub 1 (eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummer 6357) verbindt zich jegens koper geen bezwaar te zullen maken tegen de op het verkochte te ontplooien bedrijfsactiviteiten en/of aanvragen voor vergunningen met betrekking tot het gebruik van het verkochte en een eventueel verzoek tot wijziging van de bestemming van het verkochte.*
2. *De comparant sub 1 (eigenaar van voormeld perceel, nummer: 6357) verbindt zich jegens koper, die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor onder 1 vermelde verplichting, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van voormeld perceel nummer: 6357 of een gedeelte daarvan, alsmede bij verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiksrecht of genotsrecht op het verkochte of een gedeelte daarvan, ten behoeve van koper op te leggen aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker en in verband hiermede de bepalingen 1 tot en met 3 woordelijk op te nemen in de desbetreffende akte.*
3. *Bij niet of niet tijdige nakoming van de hiervoor onder 1 en 2 vermelde verplichtingen is de comparant sub 1 dan wel zijn rechtsopvolgers een direct opeisbare boete verschuldigd van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) ten behoeve van koper of diens rechtsopvolgers, met de bevoegdheid voor laatstgenoemde daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de nalatige partij te vorderen."*

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die bepalingen bij dezen door koper aanvaard.
Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Regeling energieprestatie gebouwen is ten aanzien van het Verkochte niet vereist aangezien het hier niet gaat om een woning of kantoorpand.

VERKLARING OVERDRACHTSBELASTING

Koper verklaart dat terzake de hiervoor omschreven verkrijging aan overdrachtsbelasting is verschuldigd: zes procent van een twee miljoen tweehonderdvijfenzeventigduizend éénhonderdvijfentwintig euro (€ 2.275.125,00) zijnde éénhonderdzesendertigduizend vijfhonderdzes euro (€ 136.506,00).

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

WOONPLAATS

Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOTBEPALING

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen van kracht hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Lisse op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een ontwerpakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien.
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om elf uur vijftien minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
w.g. mr. Rob Willem Boudewijn Timmers

Ondergetekende, mr. Rob Willem Boudewijn Timmers notaris te Lisse, verklaart dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

w.g. mr. Rob Willem Boudewijn Timmers

Ondergetekende, mr. Rob Willem Boudewijn Timmers notaris te Lisse, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 31-08-2018 om 14:45 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 73898 nummer 86.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 5985F8407FFE8551E05235059C2B0AD toebehoort aan Rob Willem Boudewijn Timmers.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9659

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:57

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095374371

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-04-2021 - 11:55

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-04-2021 - 11:55

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9659 Kadastrale objectidentificatie : 0120209659700000
Locatie	Meerlandenweg 63 1187 ZR Amstelveen Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0362010002022854
Kadastrale grootte	21.435 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	115737 - 474742
Omschrijving	Wonen Erf - tuin
Ontstaan uit	Amstelveen O 9168

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9659

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:57

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095374371

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-04-2021 - 11:55

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-04-2021 - 11:55

Afkomstig uit stuk	Hyp4 65325/132	**Ingeschreven op**	10-12-2014 om 09:27
Aanvullend stuk	Hyp4 65718/99 Is aanvulling op Hyp4 65325/132	**Ingeschreven op**	16-02-2015 om 09:00
Naam gerechtigde	Meerland Onroerend Goed B.V.		
Adres	Meerlandenweg 63 1187 ZR AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8505/44 Amsterdam
Naam gerechtigde	Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland N.V.
Adres	AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9662

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095367701

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9662 Kadastrale objectidentificatie : 0120209662700000
Kadastrale grootte	1.600 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	115766 - 474855
Omschrijving	Wonen
	Erf - tuin
Ontstaan uit	Amstelveen O 6836

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 09:16
Overige stukken	Hyp4 80915/00187 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	31-03-2021 om 09:00
	Hyp4 79747/00129 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:54
	Hyp4 79747/00128 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	**Ingeschreven op**	23-11-2020 om 09:29

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65325/132	**Ingeschreven op**	10-12-2014 om 09:27
Aanvullend stuk	Hyp4 65718/99 Is aanvulling op Hyp4 65325/132	**Ingeschreven op**	16-02-2015 om 09:00
Naam gerechtigde	Meerland Onroerend Goed B.V.		

kadaster

BETREFT
Amstelveen O 9662

UW REFERENTIE
HJK 06153.005

GELEVERD OP
07-04-2021 - 15:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11095367701

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-04-2021 - 14:59

Adres	Meerlandenweg 63 1187 ZR AMSTELVEEN
Statutaire zetel	AMSTELVEEN

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

AKTE HOUDENDE INBRENG VAN EEN ONDERNEMING TER VOLSTORTING VAN AANDELEN IN EEN BESLOTEN VENNOOTSCHAP MET BEPERKTE AANSPRAKELIJKHEID

Heden, de negende december tweeduizend veertien,
verscheen voor mij, mr. Jelte Gerrit Lagendijk, notaris gevestigd te Mijdrecht, gemeente De Ronde Venen:
de heer Gert Jan van Rijn, wonende te 1187 ZR Amstelveen, Meerlandenweg 61, geboren te Zevenhoven op tien april negentienhonderd zesenzeventig, paspoortnummer NX4534950, gehuwd, ten deze handelend:

A. als algeheel bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **G.J. van Rijn Holding B.V.**, met statutaire zetel te Amstelveen, kantoorhoudende te 1187 ZR Amstelveen, Meerlandenweg 61, krachtens aanwijzing door de algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap, welk besluit door de comparant als enige aandeelhouder bij deze wordt bevestigd;

deze besloten vennootschap hierna te noemen: "de inbrenger";

B. welke sub A. gemelde vennootschap ten deze optreedt als algeheel bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Meerland Onroerend Goed B.V.**, met statutaire zetel te Amstelveen, kantoorhoudende te 1187 ZR Amstelveen, Meerlandenweg 63, krachtens aanwijzing door de algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap, welk besluit door de comparant als enige aandeelhouder bij deze wordt bevestigd;

deze besloten vennootschap hierna te noemen: "de vennootschap".

I ---------- INLEIDING

De comparant verklaarde vooraf:

1. De vennootschap werd door de inbrenger opgericht bij akte op heden voor mij, notaris, verleden. De voor de inschrijving aldaar vereiste bescheiden worden onverwijld bij het handelsregister ingediend.
2. Het geplaatste kapitaal bestaat uit één aandeel, welke is genomen door de inbrenger.
3. In de oprichtingsakte is onder andere woordelijk vermeld:

B. OVEREENKOMST TOT STORTING.

1. Wijze van storting:

a. Namens de bij deze akte opgerichte vennootschap (hierna te noemen de vennootschap) is met de oprichter-vennootschap (hierna te noemen de oprichter of de inbrenger) overeengekomen dat de oprichter het door haar genomen aandeel zal volstorten door inbreng in de vennootschap van de gehele onder de naam Florijn Flowers te

Amstelveen gedreven onderneming, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 55671667, welke onderneming is ingebracht in de oprichter-vennootschap, welke inbreng derhalve omvat alle activa van deze onderneming, onder de verplichting voor de vennootschap voor haar rekening te nemen en als eigen schulden te voldoen alle passiva van die onderneming, met uitzondering evenwel van de lijfrenteverplichting, zoals deze vermeld zijn op de hierna sub 3.a gemelde inbrengbalans, zulks onder de hierna sub 2, 3, 4 en 5 opgenomen bepalingen.

b. De sub a bedoelde inbreng geschiedt op de voet van artikel 14 Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en de in dat artikel bedoelde nader gestelde voorwaarden (hierna te noemen de voorwaarden).

2. <u>Inbreng (algemeen):</u>

a. De onderneming wordt geacht van één januari tweeduizend veertien af voor rekening en risico van de vennootschap te zijn gedreven.

b. Van de sub a bedoelde datum af tot de dag van oprichting zullen de winst en het verlies van de onderneming ten bate en ten laste van de vennootschap zijn.

c. De oprichter is tot onverwijlde inbreng verplicht.
De inbreng zal nader bij afzonderlijke akte worden geëffectueerd.

<u>C.</u> <u>STORTING.</u>

1. De sub B bedoelde overeenkomst tot inbreng van de aldaar bedoelde onderneming is thans voor de vennootschap verbindend.

II ---------- **INBRENG**

De comparant verklaarde vervolgens dat ter zake van de inbreng het volgende geldt:

1. De inbreng omvat alle activa van de vorenbedoelde onderneming, hierna te noemen "de onderneming", onder de verplichting voor de vennootschap alle passiva van de onderneming voor haar rekening te nemen en als haar eigen schuld te voldoen, één en ander zoals nader aangeduid in de aan deze akte te hechten en door de inbrenger gewaarmerkte inbrengbalans per één januari tweeduizend veertien; deze balans hierna te noemen "de inbrengbalans" en deze datum hierna te noemen "de inbrengdatum".
2. De inbreng omvat eveneens:
   a. de administratie, het exclusieve recht op het gebruik van de handelsnaam, alsmede andere immateriële activa;
   b. de tussen de inbrenger en derden bestaande duurovereenkomsten betrekking hebbende op de onderneming, zoals huur- en optierechten en verzekering- en arbeidsovereenkomsten;
   c. de voor de ongestoorde uitoefening van de onderneming vereiste en voor overdracht vatbare vergunningen;

d. alle goederen welke sedert de inbrengdatum ten behoeve de onderneming door de inbrenger zijn verkregen.

3. Ter zake van de door de vennootschap voor haar rekening genomen verplichtingen verbindt de vennootschap zich deze als haar eigen schulden te voldoen en de inbrenger te vrijwaren voor het geval laatstgenoemde door crediteuren wordt aangesproken.
   Onder deze verplichtingen zijn mede begrepen de verplichtingen welke sedert de inbrengdatum ten laste van de onderneming door de inbrenger zijn aangegaan.
   Indien en voor zover een lening krachtens een daartoe strekkende bepaling is achtergesteld bij één of meer van de overige verplichtingen van de inbrenger, blijft tussen de vennootschap en de desbetreffende schuldeiser met betrekking tot de achterstelling gelden hetgeen hieromtrent is bepaald.
4. De onderneming is met alle daaraan verbonden baten en lasten ten voordele, respectievelijk ten nadele van de vennootschap voortgezet met ingang van de inbrengdatum.
5. Alle voormelde activa en passiva zijn aan partijen volledig bekend, zodat zij daarvan geen nadere omschrijving verlangen.

III ---------- **LEVERING**

Overgaande tot de inbreng verklaarde de comparant voor en namens de inbrenger bij deze aan de vennootschap te leveren en verklaarde hij voor en namens de vennootschap te aanvaarden alle tot de onderneming behorende goederen, zowel voor als na de inbrengdatum verkregen, te weten:

a. de meerjarige plantopstanden, vervoermiddelen en overige inventaris, zulks onder bezwaar van eventuele pandrechten ten behoeve van derden.
   Voor zover deze zaken ten behoeve van de inbrenger door derden worden gehouden, worden zij geacht van de inbrengdatum af ten behoeve van de vennootschap te worden gehouden;
b. de rechten op immateriële activa, waaronder begrepen het recht op de handelsnaam: Florijn Flowers;
c. de vorderingen op derden. Voor zover de hierbij geleverde vorderingen verpand zijn ten behoeve van de bankier van de inbrenger, geschiedt deze levering met inachtneming van dit pandrecht;
d. de rechten voortvloeiende uit de sub II.2.b bedoelde duurovereenkomsten, voor zover deze voor levering vatbaar zijn;
e. de navolgende registergoederen, te weten:
   het kwekerijbedrijf, bestaande uit percelen tuinland, inclusief de hierop gestichte opstallen, glasopstanden en installaties, plaatselijk bekend te 1187 ZR Amstelveen, Meerlandenweg 63,

uitmakende een op het terrein afgebakend gedeelte ter grootte van ongeveer twee hectare veertien are achtenveertig centiare van het perceel ***kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O nummer 9168 (thans bekend als nummer 9659; dit betreft een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte)****, alsmede een op het terrein afgebakend gedeelte ter grootte van ongeveer zestien are vijfendertig centiare van het perceel* ***kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O nummer 6836 (thans bekend als nummer 9662; dit betreft een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte)****, als schetsmatig is aangegeven op een aan deze akte te hechten tekening;*
het perceel gemeente Amstelveen, sectie O nummer 9168 is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap: Openbare Nutsvoorziening En Dienstverlening Amstelland N.V.;

IV ---------- **LEVERINGSBEPALINGEN**

De comparant verklaarde dat de levering is geschied onder de volgende bepalingen:

1. De levering omvat mede alle aan de ingebrachte goederen verbonden rechten en verplichtingen, waaronder uitdrukkelijk begrepen de vorderingen uit gebreken of onrechtmatige daad.
2. Ten aanzien van de geleverde vorderingen verleent de inbrenger onherroepelijk volmacht aan de vennootschap om de levering aan de desbetreffende debiteur mee te delen.
3. Voorts verleent de inbrenger onherroepelijk volmacht aan de vennootschap om ter zake van de geleverde vorderingen alle middelen ter bewaring en/of uitoefening van zijn rechten als oorspronkelijke crediteur uit te oefenen.
4. Ten aanzien van de gegoedheid van de debiteuren verleent de inbrenger de vennootschap generlei garantie.
5. De sub II.2.b bedoelde duurovereenkomsten worden voor zover de rechten daaruit niet voor levering vatbaar zijn, per de inbrengdatum op naam van de inbrenger, doch voor rekening en risico van de vennootschap gecontinueerd.
   De inbrenger is verplicht zich geheel te gedragen naar de aanwijzingen dienaangaande van de vennootschap, die de inbrenger ter dier zake vrijwaart.
6. Indien ter zake van vorenstaande leveringen nadere formaliteiten zijn vereist, verbinden partijen zich, aan de vervulling daarvan hun volledige medewerking te verlenen.
7. Alle geleverde goederen zijn van de inbrengdatum af voor rekening en risico van de vennootschap.

V ---------- **OVERNEMING VERPLICHTINGEN**

1. Verplichtingen uit de inbrengbalans
   De vennootschap neemt bij deze de in de inbrengbalans opgenomen verplichtingen en de sedertdien door de inbrenger ten laste van de vennootschap aangegane verplichtingen als eigen verplichting over, onder vrijwaring van de inbrenger ter zake.
2. Verplichtingen uit duurovereenkomsten
   De verplichtingen uit duurovereenkomsten als bedoeld sub IV.5 gaan op dezelfde voet op de vennootschap over. Ten aanzien van het personeel vrijwaart de inbrenger de vennootschap volledig voor de nakoming van de verplichtingen uit arbeidsovereenkomst van het gehele personeel gedurende één jaar na heden, voor zover die verplichtingen zijn ontstaan vóór heden.

VI ---------- **AGIO**

1. Blijkens de inbrengbalans per dertig juni tweeduizend veertien bedraagt de waarde van de ingebrachte activa: twee miljoen eenhonderd veertigduizend vierhonderdvijfenzestig euro (€ 2.140.465,00) terwijl de passiva belopen een miljoen zeshonderd drieënnegentigduizend zeshonderdzestig euro (€ 1.693.660,00), zodat per saldo is ingebracht voor de waarde van vierhonderd zesenveertigduizend achthonderdvijf euro (€ 446.805,00) te verminderen met het resultaat voorperiode ten bedrage van eenhonderd vierenvijftigduizend achthonderdtachtig euro (€ 154.880,00), zodat de waarde van de inbreng bedraagt tweehonderdéénennegentigduizend negenhonderdvijfentwintig euro (€ 291.925,00).
   De stortingsverplichting bedraagt een euro (€ 1,00), zodat teveel is ingebracht tweehonderdéénennegentigduizend negenhonderdvierentwintig euro (€ 291.924,00).
2. Een bedrag groot tweehonderdéénennegentigduizend negenhonderdvierentwintig euro (€ 291.924,00) wordt in de boeken van de vennootschap aangemerkt als agiostorting door de inbrenger.

VII ---------- **OVERIGE BEPALINGEN**

1. De vennootschap erkent, dat de levering tot haar volkomen genoegen is geschied.
2. De inbrenger heeft voldaan aan zijn stortingsplicht, waarvoor de vennootschap hem kwijting verleent.
3. Partijen kunnen geen ontbinding van de inbrengovereenkomst en van deze levering vorderen.
4. De rechten en kosten van deze akte en de levering zijn voor rekening van de vennootschap.

5. Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

VIII ---------- **GLIJCLAUSULE**

Indien onherroepelijk komt vast te staan dat de inbrenger fiscaalrechtelijk een waarde aan de inbreng moet toekennen, die afwijkt van de waarde vermeld in de inbrengbalans, zal die afwijkende waarde ook tussen de inbrenger en de vennootschap als waarde van inbreng gelden. Partijen verbinden zich in die situatie tot het verrichten van al hetgeen te dien aanzien is overeengekomen in de akte van oprichting van de vennootschap.

IX **BEPALINGEN OMTRENT REGISTERGOED**

1. <u>Verkrijging</u>

   Voormeld registergoed is door inbrenger verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster in de Landelijke Openbare Registers, in register hypotheken 4, van het afschrift van een akte van ontbinding commanditaire vennootschap en levering van onroerende zaken op heden verleden voor mij, notaris,

2. <u>Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen</u>

   Ten aanzien van met betrekking tot bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar:

   A. voor wat betreft het verkochte kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O nummer 6836 en sectie O nummer 6837 naar een akte van verdeling vennootschap op drieëntwintig oktober tweeduizend één verleden voor een waarnemer van mr. M.E.A.C. Akkermans, notaris te Uithoorn, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam, in register Hypotheken 4 op vierentwintig oktober daarna in deel 17708 nummer 26, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

   *"**<u>VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN WEG II</u>***

   Ter uitvoering van hetgeen partijen zijn overeengekomen wordt ten laste van het aan de vennootschap onder firma in eigendom blijvend perceelsgedeelte van nummer 5310 en ten behoeve van de op heden door de comparant sub 2 in eigendom verkregen gedeelte van dit perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O nummer 5310, de erfdienstbaarheid van weg gevestigd om te komen van en te gaan naar de openbare weg, zijnde de Meerlandenweg.

   Het onderhoud van het betreffende tracé komt ten laste van de eigenaar van de percelen waarop de kassen en de bedrijfsgebouwen zijn gesticht.

   De uitoefening dient te geschieden op de minst bezwarende wijze.

Deze erfdienstbaarheid van weg is vervallen casu quo hiervan zal geen gebruik meer worden gemaakt zodra en door en voor rekening van koper een eigen ontsluiting op deze openbare weg is aangelegd."

*"**VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING***

1. *De betreffende verkrijgers, te weten de comparanten sub 1 en 2 verplichten zich in ieders hoedanigheid van eigenaar van het aan hem overgedragen perceelsgedeelte van nummer 5634 en 5310 van genoemde gemeente en sectie geen enkele actie te ondernemen tegen de bedrijfsvoering van een glastuinbouwbedrijf op het aan de vennootschap onder firma FIRMA OLYERHOEK EN ZONEN in eigendom blijvende gedeelte van de genoemde percelen nummers 5634 en 5310 en voorts te gedogen alle handelingen ten behoeve van de kwekerij met betrekking tot opmetingen van gas, water en elektra.*
2. *Partijen zijn voorts overeengekomen en ter uitvoering daarvan bij deze gemelde verplichtingen voor de koper als eigenaar van gemeld registergoed (het verkochte) te vestigen en aan te nemen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.*
3. *Deze verplichting is derhalve zodanig gevestigd dat bij overgang van de eigendom van het betreffende gemelde registergoed deze daarop blijft rusten en zal overgaan op degenen die het registergoed verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen.*
4. *Mocht koper niet voldoen aan het aldus overeengekomene dan verbeurt koper aan verkoper daarmee per dag overschrijding een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00), een gedeelte van een dag voor een gehele dag gerekend.*
5. *De genoemde verkrijger is verplicht en verbindt zich jegens de vennootschap onder firma, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor sub 3 tot en met sub 4 bepaalde, alsmede de onderhavige bepaling, bij overdracht van het geheel of gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht (met uitzondering van vestiging recht van hypotheek/pand), aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het in deze artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van het zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten*

behoeve van de vennootschap onder firma, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

6. Op gelijke wijze als hierboven in lid 5 bepaald, verbindt de koper zich jegens de verkoper, tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de voorgaande leden, als de onderhavige opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de vennootschap onder firma <u>FIRMA OLYERHOEK EN ZONEN</u> het beding aan.

7. In alle gevallen is het bepaalde in artikel 6:92 van het Burgerlijk Wetboek uitgesloten."

"De comparanten verklaren dat de hiervoor sub A. gemelde erfdienstbaarheid van weg en kwalitatieve verplichting ingevolge vermenging teniet is gegaan."

B. Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O nummer 5312 (thans nummer 9168) bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar een notariële akte van vestiging, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam, in register Hypotheken 4, in deel 8505 nummer 44, bij welke akte is gevestigd een zakelijk recht dan wel een gedogingsverplichting als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap Nutsbedrijf Amstelland N.V. te Amstelveen, tot het hebben en (onder)houden van een leiding met eventueel toebehoren.

C. Voormelde titel van aankomst in deel 17708 nummer 26, waarin woordelijk staat vermeld:

*"<u>***VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**</u>*

Ter uitvoering van hetgeen partijen zijn overeengekomen wordt ten laste en ten behoeve van het aan de vennootschap onder firma in eigendom blijvend perceel(sgedeelte) van de nummers 5634, 5310 en 5312 en ten behoeve en ten laste van de op heden door de comparanten sub 1 respecitevelijk sub 2 in eigendom verkregen gedeelte van dit perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O nummer 5634 respectievelijk 5310, de volgende erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen, te weten:

- <u>de erfdienstbaarheid van licht</u>, inhoudende:

de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden, dat aan en in de op het heersende erf op kortere afstand van de grens

van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;

- *de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende:*
  de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden, dat eventueel de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;
- *de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende: de verplichting van de eigenaar van het dienende erf het overlopende water van daken, goten, leidingen en putten te ontvangen;*
- *de erfdienstbaarheid van leidingen, inhoudende het recht tot het aanbrengen, hebben, houden, onderhouden, wegnemen en vernieuwen van kabels, leidingen, rioleringen en brandkranen, afsluiters, kasten en putten, welke erfdienstbaarheid dient te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze. Op de betreffende strook grond mag geen bebouwing worden opgericht en mag geen diepwortelende beplanting worden aangebracht.""*

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN WEG

De comparanten sub 2.A., B. en C. verklaarden te zijn overeengekomen de navolgende erfdienstbaarheid van weg te vestigen en aan te nemen:
Bij deze wordt gevestigd ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O nummers 5312 en 6836, hierna te noemen: het dienende erf, welk percelen bij deze akte worden overgedragen aan de comparanten sub 2.A., B. en C., handelend namens gemelde commanditaire vennootschap: Florijn Flowers C.V. en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O nummer 6837,
hierna te noemen: het heersende erf, welk perceel bij deze akte wordt overgedragen aan de comparant sub 2.C. in privé, een erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de openbare weg, genaamd Meerlandenweg, van en naar het heersende erf, op de bestaande en voor het dienende erf minst bezwarende wijze.
BEPALINGEN
Terzake van deze erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen.

a. *De weg, die niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaren van het heersende en van het dienende erf zal mogen worden verlegd, zal door de eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf en dienende erf mogen worden gebruikt niet alleen als voetpad voor mens en dier, doch tevens als rijweg voor auto's, motoren, rijwielen en alle*

andere zowel motorische als niet-motorische vervoermiddelen in de ruimste zin des woords.

b. De afsluiting tussen de weg en het overige gedeelte van het dienende erf zal, indien de eigenaar van het dienende erf een afsluiting wenst, door deze voor eigen rekening kunnen worden aangebracht op zodanige wijze als hij zal verkiezen mits geen hinder aan voormeld gebruik wordt toegebracht.

c. Het onderhoud en het schoonhouden van de weg en de bestrating is voor rekening van de eigenaar van het heersende erf en de eigenaar van het dienende erf, ieder voor de helft.

d. De weg zal door de eigenaren van het heersend erf en het dienend erf alleen mogen worden gebruikt op de hiervoor sub a. aangegeven wijze; daarop zullen geen wagens of andere voertuigen of welke andere zaken ook mogen worden geplaatst anders dan voor het directe gebruik van de weg als zodanig, zodat dit gebruik door de eigenaren en bevoegde gebruikers van de erven ongehinderd zal kunnen plaatsvinden.""

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de inbrenger verplicht is aan de vennootschap op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door vennootschap aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de inbrenger voor die derden aangenomen.

3. Hypothecaire inschrijving

   Voorschreven registergoed is niet met hypotheek bezwaard.

X **BEROEP/VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING**

Met betrekking tot de heffing van overdrachtsbelasting doet de vennootschap een beroep op de vrijstelling als vervat in artikel 15 lid 1 letter h. van de Wet op belastingen rechtsverkeer, aangezien het onder III.1.e omschreven registergoed deel uitmaakt van een in zijn geheel ingebrachte onderneming, alsmede een beroep op het hardheidsclausulebeleid op grond van het Besluit van het Ministerie van Financiën van twaalf augustus negentienhonderd zevenennegentig, Infobulletin 97/486.

---------- **SLOT AKTE**

De comparanten verklaarden tenslotte nog door mij, notaris, te zijn gewezen op de gevolgen die voor hen (partijen) uit de akte (kunnen) voortvloeien.

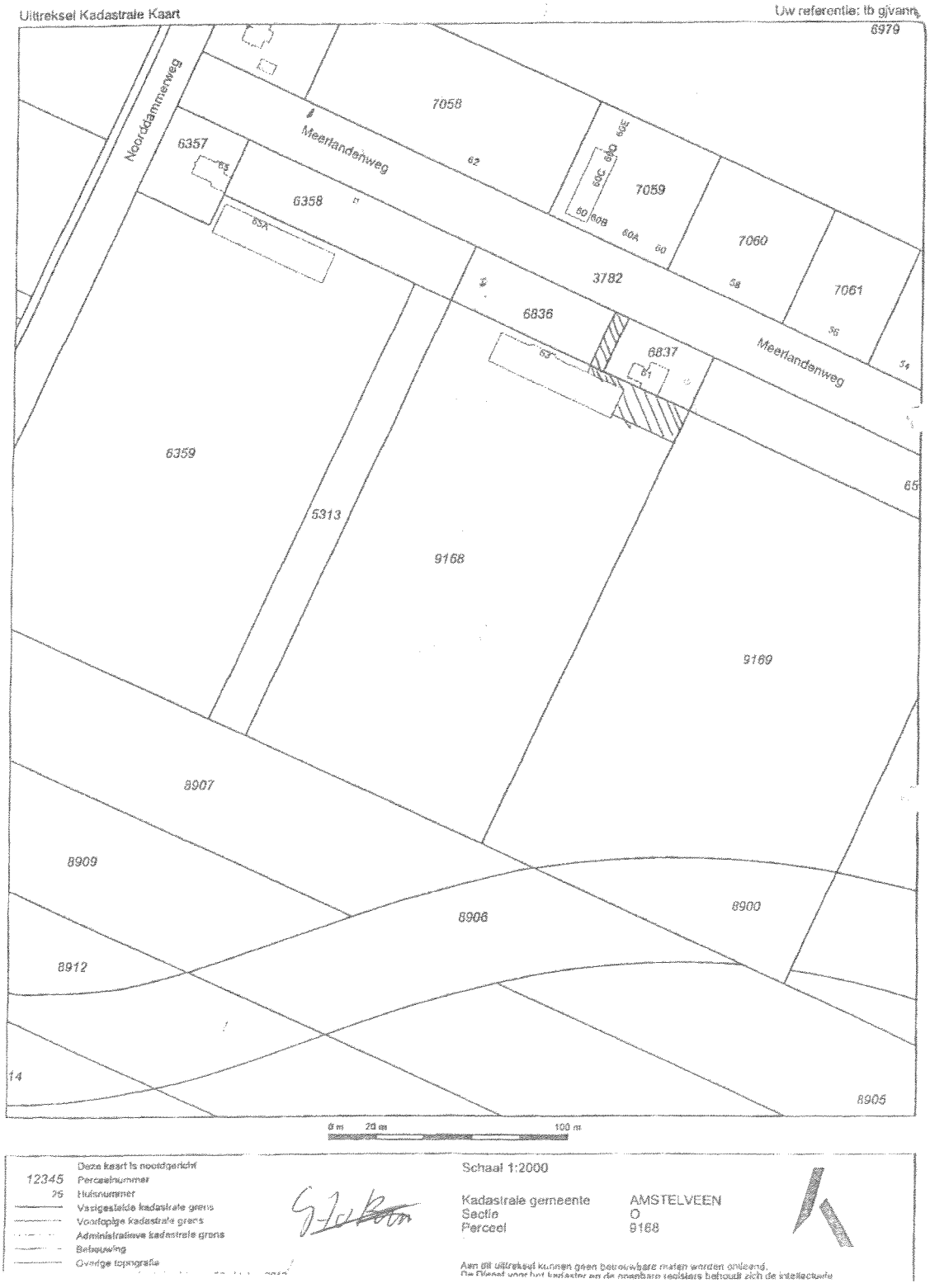
De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE, in minuut,

is verleden te Mijdrecht op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting aan de verschenen personen hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om vijftien uur en vijftig minuten.
Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT
w.g.: J.G. Lagendijk
De ondergetekende, Mr. Jelte Gerrit Lagendijk, notaris gevestigd te Mijdrecht, gemeente De Ronde Venen, verklaart, dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing hetzij als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6, hetzij dat de vervreemding niet in strijd is met het bepaalde in de artikelen 10 tot en met 23 van deze wet.
w.g.: J.G. Lagendijk

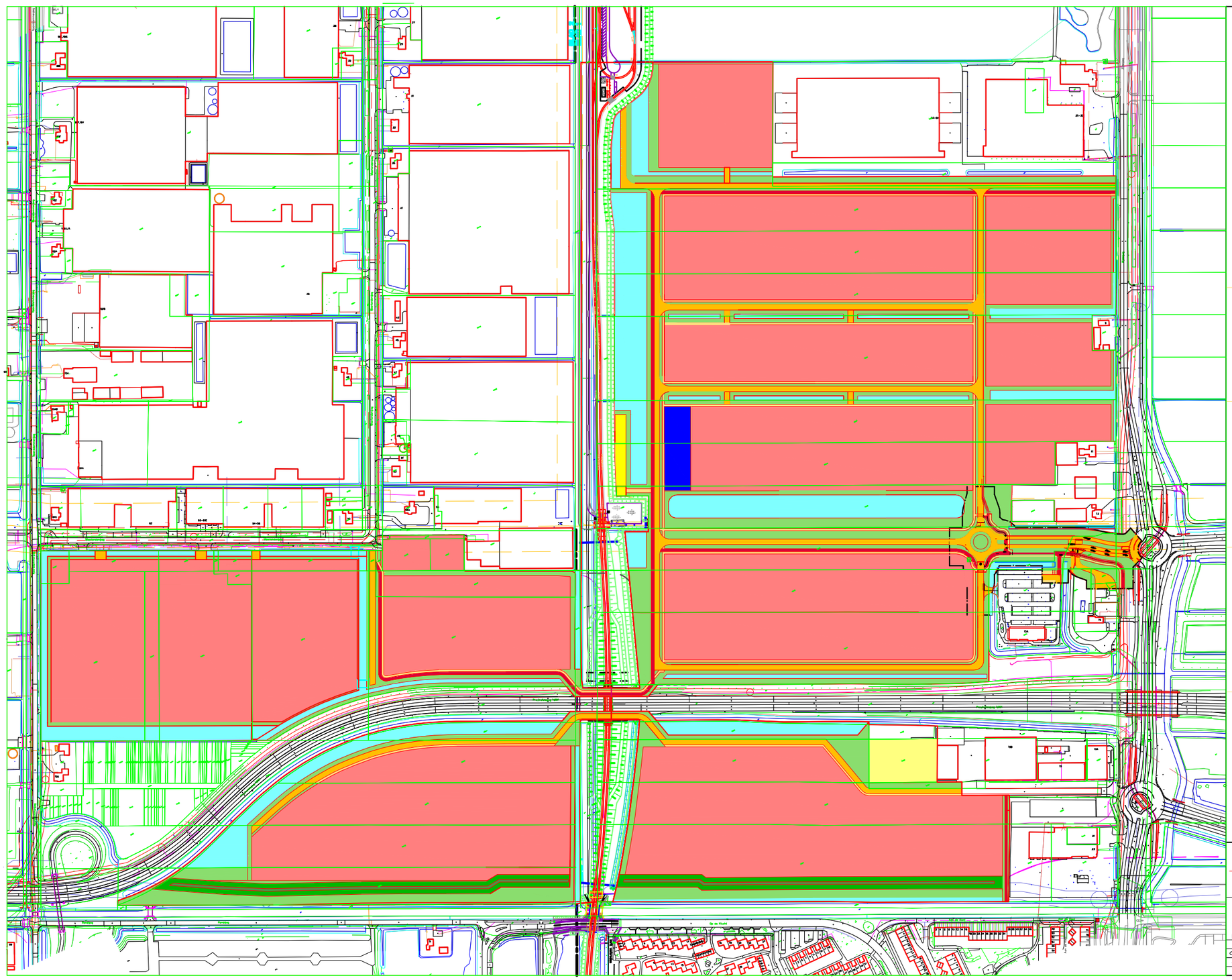
De ondergetekende, Mr. Jelte Gerrit Lagendijk, notaris gevestigd te Mijdrecht, gemeente De Ronde Venen, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



De ondergetekende, Mr. Jelte Gerrit Lagendijk, notaris gevestigd te Mijdrecht, gemeente De Ronde Venen, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 10-12-2014 om 09:27 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 65325 nummer 132.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 2070804DFE152BBBCE222A89C8707303 toebehoort aan Jelte Gerrit Lagendijk.
Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.

Bijlage 3



LEGENDA

PLANGRENS	
PLANGEBIED TOTAAL	644.639m2
UITGEEFBAAR	407.725m2 (63%)
WATER	64.732m2 (10%)
GROEN	93.843m2 (14%)
DIJKJE MET BOMEN	14.419m2 (2%)
VERHARDING WEG	33.354m2 (5%)
VERHARDING STOEP	14.419m2 (2%)
VERHARDING FIETSPAD	8.059m2 (2%)
PERCEEL BESTAAND	4.136m2 (1%)
RESERVERING HALTE	1.215m2 (0%)
RESERVERING P&R	3.120m2 (1%)

DEELGEBIED 1 (NOORD-WEST)	123.522m2
UITGEEFBAAR	96.323m2 (78%)
WATER	12.937m2 (10%)
GROEN	10.721m2 (9%)
VERHARDING WEG	1.279m2 (1%)
VERHARDING STOEP	965m2 (1%)
VERHARDING FIETSPAD	1.297m2 (1%)

DEELGEBIED 2 (NOORD-OOST)	346.005m2
UITGEEFBAAR	204.702m2 (60%)
WATER	35.753m2 (10%)
GROEN	58.035m2 (17%)
VERHARDING WEG	25.439m2 (7%)
VERHARDING STOEP	11.292m2 (3%)
VERHARDING FIETSPAD	6.449m2 (1%)
RESERVERING HALTE	1.215m2 (1%)
RESERVERING P&R	3.120m2 (1%)

DEELGEBIED 3 (ZUID-WEST)	85.808m2
UITGEEFBAAR	51.144m2 (60%)
WATER	10.347m2 (12%)
GROEN	13.028m2 (15%)
DIJK MET BOMEN	7.281m2 (8%)
VERHARDING WEG	3.036m2 (4%)
PERCEEL BESTAAND	/
VERHARDING STOEP	972m2 (1%)
VERHARDING FIETSPAD	/

DEELGEBIED 3 (ZUID-OOST)	89.304m2
UITGEEFBAAR	55.556m2 (62%)
WATER	5.695m2 (6%)
GROEN	12.059m2 (14%)
DIJK MET BOMEN	6.755m2 (8%)
VERHARDING WEG	3.600m2 (3%)
PERCEEL BESTAAND	4.136m2 (5%)
VERHARDING STOEP	1.190m2 (1%)
VERHARDING FIETSPAD	313m2 (1%)

Gemeente Amstelveen
Stedelijke Ontwikkeling
Ontwerp
Laan Nieuwer-Amstel 1, 1182 JR Amstelveen, Postbus 4, 1180 BA Amstelveen, T (020) 540 49 11, F (020) 540 41646

CONCEPT VERKAVELING
BEDRIJVENTERREIN AMSTELVEEN ZUID

: 28 01 2021	gewijzigd :	formaat :	schaal : 1 : 500
operator:			plcfg :st-bp-gis.tbl
econtr.:			tekn. SA. 11 88
:			

Bijlage 4

Fotoweergave Meerlandenweg 63









Bijlage 5

Fotoweergave Meerlandenweg 65A









Bijlage 6

Rekenmodel gecorrigeerde vervangingswaarde

Peildatum 2021

Categorie	Omschrijving	Bouwjaar/ renovatie jaar	Inhoud/ oppervlakte/ aantal		Bruto vervangings-waarde per eenheid	Totale vervangings-waarde	Rest waarde (%)	Levens-duur (in jaren)	Aantal jaren afgeschreven	Resterende Levens-duur (in jaren)	Technisch		Functioneel						Gecorrigeerde vervangingswaarde (afgerond)		
											%	Factor	Econ. veroud.	Bouwijze	Belem. gebruik	Excess. kosten	Factor	%		€ / m3 € / m2 € / st	
Bedrijfsgebouwen	Bedrijfsruimte 1	1991	743,00	m2	€ 500,00	€ 371.500,00	20,0%	40,00	30,00	10,00	60,00%	0,40	15%	0%	0%	0%	0,85	0,15	€ 126.310,00	170,00	m2
	Inpandige koelcel	1991	65,00	m2	€ 400,00	€ 26.000,00	10,0%	20,00	30,00	0,00	90,00%	0,10	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 2.600,00	40,00	m2
						€ -	100,0%	1,00	0,00	1,00	0,00%	1,00	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ -		
						€ -	100,0%	1,00	0,00	1,00	0,00%	1,00	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ -		
						€ -	100,0%	1,00	0,00	1,00	0,00%	1,00	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ -		
						€ -	100,0%	1,00	0,00	1,00	0,00%	1,00	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ -		
Glasopstanden	**Kas 1**																				
	Kascontructie, breedkapper, tralie, poot	1991	9.700,00	m2	€ 65,00	€ 630.500,00	30,0%	25,00	30,00	0,00	70,00%	0,30	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 189.150,00	19,50	m2
	Verwarmingsinstallatie 1, 4 x 51 mm	1991	9.700,00	m2	€ 3,00	€ 29.100,00	15,0%	25,00	30,00	0,00	85,00%	0,15	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 4.365,00	0,45	m2
	Scherminstallatie 1	2012	9.700,00	m2	€ 5,00	€ 48.500,00	5,0%	8,00	9,00	0,00	95,00%	0,05	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 2.425,00	0,25	m2
	Schermdoek/verduisteringsdoek	2012	9.700,00	m2	€ 1,25	€ 12.125,00	1,0%	5,00	9,00	0,00	99,00%	0,01	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 121,25	0,01	m2
	Scherminstallatie 2	2014	9.700,00	m2	€ 5,00	€ 48.500,00	5,0%	8,00	7,00	1,00	83,13%	0,17	10%	5%	2%	2%	0,82	0,18	€ 6.720,53	0,69	m2
	Schermdoek 2, LS	2014	9.700,00	m2	€ 1,25	€ 12.125,00	1,0%	5,00	7,00	0,00	99,00%	0,01	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 121,25	0,01	m2
	Gevelschermen	2012	9.700,00	m2	€ 3,00	€ 29.100,00	5,0%	12,00	9,00	3,00	71,25%	0,29	10%	5%	2%	2%	0,82	0,18	€ 6.869,88	0,71	m2
	Teeltsysteem	2021	9.700,00	m2	€ 27,50	€ 266.750,00	10,0%	20,00	0,00	20,00	0,00%	1,00	20%	0%	0%	0%	0,80	0,20	€ 213.400,00	22,00	m2
	Kas 2																				
	Kascontructie, breedkapper, tralie, poot	2006	9.700,00	m2	€ 65,00	€ 630.500,00	30,0%	25,00	15,00	10,00	42,00%	0,58	15%	0%	0%	0%	0,85	0,15	€ 310.836,50	32,05	m2
	Verwarmingsinstallatie 1, 4 x 51 mm	2006	9.700,00	m2	€ 3,00	€ 29.100,00	15,0%	25,00	15,00	10,00	51,00%	0,49	15%	0%	0%	0%	0,85	0,15	€ 12.120,15	1,25	m2
	Scherminstallatie 1	2012	9.700,00	m2	€ 5,00	€ 48.500,00	5,0%	8,00	9,00	0,00	95,00%	0,05	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 2.425,00	0,25	m2
	Schermdoek/verduisteringsdoek	2012	9.700,00	m2	€ 1,25	€ 12.125,00	1,0%	5,00	9,00	0,00	99,00%	0,01	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 121,25	0,01	m2
	Scherminstallatie 2	2014	9.700,00	m2	€ 5,00	€ 48.500,00	5,0%	8,00	7,00	1,00	83,13%	0,17	10%	5%	2%	2%	0,82	0,18	€ 6.720,53	0,69	m2
	Schermdoek 2, LS	2014	9.700,00	m2	€ 1,25	€ 12.125,00	1,0%	5,00	7,00	0,00	99,00%	0,01	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 121,25	0,01	m2
	Gevelschermen	2012	9.700,00	m2	€ 3,00	€ 29.100,00	5,0%	12,00	9,00	3,00	71,25%	0,29	10%	5%	2%	2%	0,82	0,18	€ 6.869,88	0,71	m2
	Teeltsysteem	2021	9.700,00	m2	€ 27,50	€ 266.750,00	10,0%	20,00	0,00	20,00	0,00%	1,00	20%	0%	0%	0%	0,80	0,20	€ 213.400,00	22,00	m2
(Technische) voorzieningen	**Verwarmingsinstallatie**																				
	Ketelinstallatie 1, (BKC)	2003	1,00	st	€ 90.000,00	€ 90.000,00	5,0%	20,00	18,00	2,00	85,50%	0,15	10%	0%	0%	0%	0,90	0,10	€ 11.745,00	11.745,00	st
	Condensor (Van Dijk)	2003	1,00	st	€ 20.000,00	€ 20.000,00	1,0%	15,00	18,00	0,00	99,00%	0,01	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 200,00	200,00	st
	WKK 1 (Caterpillar 1MW)	2012	1,00	st	€ 175.000,00	€ 175.000,00	15,0%	10,00	9,00	1,00	76,50%	0,24	20%	0%	0%	0%	0,80	0,20	€ 32.900,00	32.900,00	st
	WKK 2 (Caterpillar 350kW)	1991	1,00	st	€ 200.000,00	€ 200.000,00	5,0%	10,00	30,00	0,00	95,00%	0,05	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 10.000,00	10.000,00	st
	Klimaatcomputer (Hoogendoorn)	2014	1,00	st	€ 40.000,00	€ 40.000,00	5,0%	10,00	7,00	3,00	66,50%	0,34	10%	0%	0%	0%	0,90	0,10	€ 12.060,00	12.060,00	st
	Substraatinstallatie																				
	Substraatunit 1	1991	1,00	st	€ 30.000,00	€ 30.000,00	5,0%	10,00	30,00	0,00	95,00%	0,05	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 1.500,00	1.500,00	st
	Ontsmettingsinstallatie 1	2018	1,00	st	€ 25.000,00	€ 25.000,00	5,0%	10,00	3,00	7,00	28,50%	0,72	10%	0%	0%	0%	0,90	0,10	€ 16.087,50	16.087,50	st
	Osmose 1 (Bruine de bruin)	1991	1,00	st	€ 22.000,00	€ 22.000,00	5,0%	10,00	30,00	0,00	95,00%	0,05	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 1.100,00	1.100,00	st
	Wateropslag																				
	Watersilo 1	1991	1,00	st	€ 2.500,00	€ 2.500,00	5,0%	10,00	30,00	0,00	95,00%	0,05	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 125,00	125,00	st
	Watersilo 2	1991	1,00	st	€ 3.500,00	€ 3.500,00	5,0%	10,00	30,00	0,00	95,00%	0,05	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 175,00	175,00	st
	Waterbassin	1991	1,00	st	€ 25.000,00	€ 25.000,00	5,0%	10,00	30,00	0,00	95,00%	0,05	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 1.250,00	1.250,00	st
	Overige installaties																				
	LED verlichting	2021	20.000,00	m2	€ 7,00	€ 140.000,00	5,0%	20,00	0,00	20,00	0,00%	1,00	30%	0%	0%	0%	0,70	0,30	€ 98.000,00	4,90	m2
Overig	Erfverharding	1991	700,00	m2	€ 60,00	€ 42.000,00	15,0%	20,00	30,00	0,00	85,00%	0,15	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 6.300,00	9,00	m2
																			€ -		
																			€ -		
																			€ -		
Gronden	Amstelveen, O, 9659		21.435,00	m2	€ 35,00														€ 750.225,00		
	Amstelveen, O, 9662		1.600,00	m2	€ 35,00														€ 56.000,00		
																			€ -		
																			€ -		
	Totaal					€ 3.365.900,00													€ 2.102.364,98		

* Functionele veroudering:
- economische veroudering (mate waarin nog behoefte bestaat)
- verandering van bouwwijze
- belemmering van gebruiksmogelijkheden
- excessieve gebuikskosten

Rekenmodel gecorrigeerde vervangingswaarde

Peildatum 2021

Categorie	Omschrijving	Bouwjaar/ renovatie jaar	Inhoud/ oppervlakte/ aantal		Bruto vervangings-waarde per eenheid	Totale vervangings-waarde	Rest waarde (%)	Levens-duur (in jaren)	Aantal jaren afgeschreven	Resterende Levens-duur (in jaren)	Technisch		Functioneel						Gecorrigeerde vervangingswaarde (afgerond)	€ / m3 € / m2 € / st					
											%	Factor	Econ. veroud.	Bouwijze	Belem. gebruik	Excess. kosten	Factor	%							
Bedrijfsgebouwen	Bedrijfsruimte 1, verwerkingsruimte en kantoor/kantine	1988	652,00	m2	€ 350,00	€ 228.200,00	20,0%	40,00	33,00	7,00	66,00%	0,34	15%	0%	0%	0%	0,85	0,15	€ 65.949,80	101,15	m2				
	Bedrijfsruimte 2, kasconstructie en voormalig ketelhuis	1988	282,00	m2	€ 350,00	€ 98.700,00	20,0%	40,00	33,00	7,00	66,00%	0,34	15%	0%	0%	0%	0,85	0,15	€ 28.524,30	101,15	m2				
	Bedrijfsruimte 3, loadingdocks	2020	100,00	m2	€ 950,00	€ 95.000,00	20,0%	40,00	1,00	39,00	2,00%	0,98	20%	0%	0%	0%	0,80	0,20	€ 74.480,00	744,80	m2			bedrrijfsgebouwen	€ 94.474,10
						€ -	100,0%	1,00	0,00	1,00	0,00%	1,00	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ -					glasopstnde	€ 1.585.334,69
						€ -	100,0%	1,00	0,00	1,00	0,00%	1,00	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ -					techn. Vorozienigne	€ 248.901,13
						€ -	100,0%	1,00	0,00	1,00	0,00%	1,00	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ -					voorzinenen	€ 142.188,35
																								godnen	€ 1.061.725,00
Glasopstanden	**Kas 1**																								
	Kascontructie, breedkapper, tralie, poot	1988	5.734,00	m2	€ 65,00	€ 372.710,00	30,0%	25,00	33,00	0,00	70,00%	0,30	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 111.813,00	19,50	m2				
	Kasdek (stegdoppel)	1988	5.734,00	m2	€ 25,00	€ 143.350,00	15,0%	25,00	33,00	0,00	85,00%	0,15	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 21.502,50	3,75	m2				
	Scherminstallatie 1	1988	5.734,00	m2	€ 5,00	€ 28.670,00	5,0%	8,00	33,00	0,00	95,00%	0,05	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 1.433,50	0,25	m2				
	Schermdoek	1988	5.734,00	m2	€ 1,25	€ 7.167,50	1,0%	5,00	33,00	0,00	99,00%	0,01	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 71,68	0,01	m2				
	Vloer	2020	5.734,00	m2	€ 27,50	€ 157.685,00	10,0%	20,00	1,00	19,00	4,50%	0,96	20%	0%	0%	0%	0,80	0,20	€ 120.471,34	21,01	m2				
	Zijgevel en gevel langs kas 3 (sandwichpanelen)	2020	1.500,00	m2	€ 70,00	€ 105.000,00	10,0%	20,00	1,00	19,00	4,50%	0,96	20%	0%	0%	0%	0,80	0,20	€ 80.220,00	53,48	m2				
	Kas 2																								
	Kascontructie, breedkapper, tralie, poot	1988	8.192,00	m2	€ 65,00	€ 532.480,00	30,0%	25,00	33,00	0,00	70,00%	0,30	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 159.744,00	19,50	m2				
	Kasdek (sandwichpanelen)	2020	8.192,00	m2	€ 70,00	€ 573.440,00	15,0%	25,00	1,00	24,00	3,40%	0,97	15%	0%	0%	0%	0,85	0,15	€ 470.851,58	57,48	m2				
	Scherminstallatie 1 (rolscherm)	1988	8.192,00	m2	€ 5,00	€ 40.960,00	5,0%	8,00	33,00	0,00	95,00%	0,05	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 2.048,00	0,25	m2				
	Schermdoek 1	1988	8.192,00	m2	€ 1,25	€ 10.240,00	1,0%	5,00	33,00	0,00	99,00%	0,01	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 102,40	0,01	m2				
	Vloer	2020	8.192,00	m2	€ 27,50	€ 225.280,00	10,0%	20,00	1,00	19,00	4,50%	0,96	20%	0%	0%	0%	0,80	0,20	€ 172.113,92	21,01	m2				
	Kas 3/4																								
	Kascontructie, breedkapper, tralie, poot	1988	1.008,00	m2	€ 65,00	€ 65.520,00	30,0%	25,00	33,00	0,00	70,00%	0,30	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 19.656,00	19,50	m2				
	Kasdek (stegdoppel)	1988	1.008,00	m2	€ 25,00	€ 25.200,00	15,0%	25,00	33,00	0,00	85,00%	0,15	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 3.780,00	3,75	m2				
	Scherminstallatie 1 (rolscherm)	1988	1.008,00	m2	€ 5,00	€ 5.040,00	5,0%	8,00	33,00	0,00	95,00%	0,05	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 252,00	0,25	m2				
	Schermdoek 1	1988	1.008,00	m2	€ 1,25	€ 1.260,00	1,0%	5,00	33,00	0,00	99,00%	0,01	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 12,60	0,01	m2				
	Vloer	2020	1.008,00	m2	€ 27,50	€ 27.720,00	10,0%	20,00	1,00	19,00	4,50%	0,96	15%	0%	0%	0%	0,85	0,15	€ 22.501,71	22,32	m2				
	Zijgevel (sandwichpanelen)	2020	1.000,00	m2	€ 70,00	€ 70.000,00	10,0%	20,00	1,00	19,00	4,50%	0,96	20%	0%	0%	0%	0,80	0,20	€ 53.480,00	53,48	m2				
	Overige installaties (loadingdocks met levelers)	2020	6,00	st	€ 15.000,00	€ 90.000,00	10,0%	25,00	1,00	24,00	3,60%	0,96	20%	0%	0%	0%	0,80	0,20	€ 69.408,00	11568,00	st				
	Kas 5																								
	Kascontructie, breedkapper, tralie, poot	1988	6.554,00	m2	€ 65,00	€ 426.010,00	30,0%	25,00	33,00	0,00	70,00%	0,30	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 127.803,00	19,50	m2				
	Kasdek (stegdoppel)	1988	6.554,00	m2	€ 25,00	€ 163.850,00	15,0%	25,00	33,00	0,00	85,00%	0,15	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 24.577,50	3,75	m2				
	Scherminstallatie 1 (rolscherm)	1988	6.554,00	m2	€ 5,00	€ 32.770,00	5,0%	8,00	33,00	0,00	95,00%	0,05	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 1.638,50	0,25	m2				
	Schermdoek 1	1988	6.554,00	m2	€ 1,25	€ 8.192,50	1,0%	5,00	33,00	0,00	99,00%	0,01	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 81,93	0,01	m2				
	Betonvloer	2020	6.554,00	m2	€ 27,50	€ 180.235,00	10,0%	20,00	1,00	19,00	4,50%	0,96	20%	0%	0%	0%	0,80	0,20	€ 137.699,54	21,01	m2				
	Zijgevel (sandwichpanelen)	2020	1.000,00	m2	€ 70,00	€ 70.000,00	10,0%	20,00	1,00	19,00	4,50%	0,96	20%	0%	0%	0%	0,80	0,20	€ 53.480,00	53,48	m2				
(Technische) installaties	LED verlichting	2020	22.500,00	m2	€ 7,00	€ 157.500,00	5,0%	20,00	1,00	19,00	4,75%	0,95	30%	0%	0%	0%	0,70	0,30	€ 105.013,13	4,67	m2				
Overig	Erfverharding (asfalt voorzijde)	2000	800,00	m2	€ 60,00	€ 48.000,00	15,0%	20,00	21,00	0,00	85,00%	0,15	0%	0%	0%	0%	1,00	0,00	€ 7.200,00	9,00	m2				
	Erfverharding (stelconplaten voorzijde)	2020	2.235,00	m2	€ 35,00	€ 78.225,00	15,0%	20,00	1,00	19,00	4,25%	0,96	20%	0%	0%	0%	0,80	0,20	€ 59.920,35	26,81	m2				
	Erfverharding (stelconplaten)	2020	2.800,00	m2	€ 35,00	€ 98.000,00	15,0%	20,00	1,00	19,00	4,25%	0,96	20%	0%	0%	0%	0,80	0,20	€ 75.068,00	26,81	m2				
Gronden	Amstelveen, O, 5319		3.120,00	m2	€ 35,00														€ 109.200,00						
	Amstelveen, O, 6358		2.635,00	m2	€ 35,00														€ 92.225,00						
	Amstelveen, O, 6359		24.580,00	m2	€ 35,00														€ 860.300,00						
																			€ -						
																			€ -						
																			€ -						
	Totaal					€ 4.166.405,00													€ 3.132.623,27						€ 3.132.623,27

* Functionele veroudering:
- economische veroudering (mate waarin nog behoefte bestaat)
- verandering van bouwwijze
- belemmering van gebruiksmogelijkheden
- excessieve gebuikskosten

BIJLAGE 8

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Vragenlijst

Datum	16-9-2021
Gemeente	Amstelveen
Projectnaam	BTAZ
Projectnummer	1790.39
Datum prijspeil	1-1-2018
Looptijd project in jaren	19
Aantal werkweken per jaar	42

print

A Algemeen

info	1	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?	17	jaren
info	2	Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ?	631.471,00	m2

info 3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied?
- ○ historisch gebied
- ○ binnenstedelijke locatie
- ○ inbreidingslocatie
- ○ uitbreidingslocatie
- ◉ uitleglocatie

info 4 Betreft het een herstructureringsopgave ?
- ○ ja
- ◉ nee

B Inbreng en verwerving

info	5	Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?		43	totaal
	a	aantal onbebouwde percelen	a	34	stuks
	b	aantal bebouwde percelen	b	9	stuks
info	6	Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?		7	totaal
	a	waarvan onbebouwde percelen	a	6	stuks
	b	waarvan percelen met woningen	b	1	stuks
	c	waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning)	c	0	stuks
info	d	waarvan percelen met bijzondere objecten	d		stuks
info	7	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?		0	stuks
info	8	Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)			
	a	voor hoeveel onroerende zaken ?	a	0	stuks
	b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	b	0	stuks

9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ?
- ◉ ja
- ○ nee

C Beoogde programma

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen		aantal
bedrijvigheid	413.023	m2 uitgeefbaar
commercieel/retail		m2 bvo
maatschappelijk		m2 bvo
recreatie		m2

11	Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?	413.023	m2 uitgeefbaar	65%
		218.448	m2 openbaar	35%

D Stedenbouwkundige planvorming

info 12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ?
- ○ Ja
- ○ Nee

13 Worden de volgende produkten opgesteld ?
- ☑ Programma van eisen info
- ☐ Masterplan info
- ☑ Beeldkwaliteitsplan info
- ☑ Stedenbouwkundig plan info
- ☑ Inrichtingsplan Openbare Ruimte info

info **E Onderzoeken**

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?
- ☐ Milieu Effect Rapportage (MER)
- ☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit
- ☑ Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ? ○ ja ● nee

a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? _____ aantal

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ? ● ja ○ nee

17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ? ○ ja ● nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ? ○ ja ● nee

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ? _____ % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? ○ slecht ● normaal ○ goed

Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ? ● ja ○ nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? 240.000 m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☑ (agrarisch) bedrijven/kassen 90 %

☑ overige onroerende zaken 10 %

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ga door naar vraag 22 ○ ja ● nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ? _____ %

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar		%	☐ Design&construct		%
☑ Enkelvoudig onderhands	100	%	☐ Turn key		%
☐ Meervoudig onderhands		%	☐ Europees		%

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ga door naar vraag 24 ○ ja ● nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ○ integraal ○ partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? _____ deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? _____ jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? _____ m1

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ? ● ja ○ nee

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar		%	☐ Design&construct		%
☐ Enkelvoudig onderhands		%	☐ Turn key		%
☑ Meervoudig onderhands	100	%	☐ Europees		%

26 Is er sprake van bodemsanering ? ○ Ja ● Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ? _____ %

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Produkten/activiteitenlijst

Datum	16-9-2021
Gemeente	**Amstelveen**
Projectnaam	**BTAZ**
Projectnummer	**1790.39**
Datum prijspeil	1-1-2018
Looptijd in jaren	19

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

	Produkt / Activiteit	
	Verwerving	
☑ **1.1**	1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	uur per onbebouwd perceel uur per bebouwd perceel ambtelijke begeleiding onderzoek jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)
☑ **1.2**	1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtontbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per byzonder object uur per byzonder object in herstructurering
☐ **1.3**	1.3 Onteigenen van onroerende zaken	uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
☑ **1.4**	1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	uur voor vestiging voorkeursrecht
	Stedenbouw	
☑ **2.1**	2.1 Programma van Eisen	uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
☐ **2.2**	2.2 Prijsvraag	uur voor organiseren
☐ **2.3**	2.3 Masterplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☑ **2.4**	2.4 Beeldkwaliteitsplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☑ **2.5**	2.5 Stedenbouwkundig plan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
☑ **2.6**	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Produkten/activiteitenlijst

Datum	16-9-2021
Gemeente	**Amstelveen**
Projectnaam	**BTAZ**
Projectnummer	**1790.39**
Datum prijspeil	1-1-2018
Looptijd in jaren	19

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

	Produkt / Activiteit	
	Ruimtelijke ordening	
☑ **3.1**	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	- uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit - uur per uitwerkingsplan - uur per gedetailleerd bestemmingsplan
☑ **3.2**	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	uur per plan (art 3.6.1.a Wro)
☑ **3.3**	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per exploitatieplan jaarlijkse actualisatie
	Civiele en cultuur techniek	
☐ **4.1**	4.1 Planontwikkeling	uur per week
☑ **4.2**	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbelasten uren en bedragen bouw en woonrijpmaken
	Landmeten/vastgoedinformatie	
☑ **5.1**	5.1 Kaartmateriaal	uur per week
	Communicatie	
☑ **6.1**	6.1 Omgevingsmanagement	uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
	Management	
☑ **7.1**	7.1 Projectmanagement	uur per week
☑ **7.2**	7.2 Projectmanagementassistentie	uur per week
	Planeconomie	
☑ **8.1**	8.1 Planeconomie	uur per week

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Resultaat

	Datum	16-9-2021	**Complexiteit**	**111%**
	Gemeente	**Amstelveen**		
	Projectnaam	**BTAZ**		
	Projectnummer	**1790.39**	print	
	Datum prijspeil	1-1-2018		
	Looptijd project in jaren	19		

	Produkt/activiteit	*uren*	*euro's*	euro's in %
	Verwerving	***581***	***€ 70.277***	***1%***
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	329	€ 39.785	1%
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	192	€ 23.232	0%
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.260	0%
	Stedenbouw	***4.975***	***€ 601.932***	***10%***
2.1	Programma van Eisen	70	€ 8.470	0%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	-	€ -	0%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	1.033	€ 124.939	2%
2.5	Stedenbouwkundig plan	1.807	€ 218.644	4%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	2.065	€ 249.879	4%
	Ruimtelijke Ordening	***1.787***	***€ 216.235***	***3%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	709	€ 85.759	1%
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	1.078	€ 130.476	2%
	Civiele en cultuur techniek	***30.082***	***€ 2.969.790***	***48%***
4.1	Planontwikkeling	-	€ -	0%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	30.082	€ 2.969.790	48%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***1.414***	***€ 132.877***	***2%***
5.1	Kaartmateriaal	1.414	€ 132.877	2%
	Communicatie	***-***	***€ -***	***0%***
6.1	Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
	Management	***11.309***	***€ 1.549.292***	***25%***
7.1	Projectmanagement	11.309	€ 1.549.292	25%
7.2	Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
	Planeconomie	***5.654***	***€ 684.176***	***11%***
8.1	Planeconomie	5.654	€ 684.176	11%
	totaal	***55.801***	***€ 6.224.579***	***100%***

BIJLAGE 9

Taxatierapport

Uitgifteprijzen bedrijventerrein Amstelveen Zuid

Opdrachtgever
Gemeente Amstelveen
Kenmerk
1790.42-T1d1/bj/mj
Taxateurs
T.A. (Bertold) te Winkel
B.P. (Bart) Joris
Datum
5 mei 2021
Status
Definitief

Titel	:	Taxatierapport | Uitgifteprijzen bedrijventerrein Amstelveen Zuid
Opdrachtgever	:	Gemeente Amstelveen
Kenmerk	:	1790.42-T1d2
Taxateurs	:	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT
	:	B.P. Joris MSc
Datum	:	5 mei 2021
Status	:	Definitief

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

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

Inhoudsopgave

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

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten 9
2.1. Algemene uitgangspunten 9
2.2. Bijzondere uitgangspunten 9

3. Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak 11
3.1. Omschrijving van het plangebied 11
3.2. Ligging van de onroerende zaak 11
3.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak 11
3.4. Vergunningen 12
3.5. Gebruik van de onroerende zaak 12
3.6. Zakelijke rechten 13
3.7. Publiekrechtelijke beperkingen 13
3.8. Bestemming van de onroerende zaak 13
3.9. Toebedachte bestemming 14
3.10. Marktanalyse bedrijventerreinen 15
3.11. Beoordeling en onderbouwing courantheid 19

4. Waardering 21
4.1. Inleiding 21
4.2. Overwegingen bij de waardering 21
4.3. Beoordeling der onzekerheden 21
4.4. Gebruikte methode 22
4.5. Referentietransacties 22
4.6. Uitgifteprijzen gemeente Amstelveen en omgeving 24
4.7. Zichtlocatie 25
4.8. Prijsadvies 25
4.9. Back-testing 26
4.10. Onzekerheden taxatie 26
4.11. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering 27

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

4.12. Finale waardering 27

5. Plausibiliteitsverklaring 28

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

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Amstelveen
Contactpersoon	De heer G. Verlaan
Adres	Postbus 4
Postcode	1180 BA
Plaats	AMSTELVEEN
Telefoon	020 540 49 11
E-mail	g.verlaan@amstelveen.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer T.A. te Winkel
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	btewinkel@gloudemans.nl

1.3. Taxateurs

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

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

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 15 april 2021 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

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

1.5. Onafhankelijkheid

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

b. Taxateurs verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak.

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

1.6. Doel van de taxatie

De taxatie zal worden gebruikt ter voorlichting van opdrachtgever inzake de prijsstelling voor de uitgeefbare gronden op bedrijventerrein Amstelveen Zuid in Amstelveen. Het doel van de opdracht is inzicht te geven in de uitgifteprijzen ten behoeve van het opstellen van een exploitatieplan. Door opdrachtgever is tevens verzocht te adviseren met betrekking tot wat het verschil is tussen kavels op een zichtlocatie en reguliere kavels en welk gedeelte langs de N201 aangemerkt kan worden als zichtlocatie.

1.7. Type taxatie

Als onderdeel van de werkzaamheden heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit rapport is vermeld.

1.8. Te waarderen belang

Het te waarderen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak vrij van: huur en gebruik, een recht van erfpacht, pacht, recht van opstal, appartementsrecht etc.

1.9. Taxatiebasis

In dit rapport hanteren taxateurs voor de taxatiebasis het begrip **uitgifteprijs**. Doordat wordt uitgegaan van de uitgifteprijzen wijkt de waarde af van de marktwaarde van het geheel. Dit omdat de uitgifte gefaseerd zal gaan plaatsvinden waarbij de percelen door meerdere kopers zullen worden afgenomen. Indien de marktwaarde van het geheel per heden zal moeten worden bepaald, dient in de waarde rekening gehouden te worden met de financiële effecten van deze fasering en bijbehorende onzekerheid. Deze komen in de uitgifteprijs niet tot uiting.

Derhalve kan niet geheel worden aangesloten bij de definitie **marktwaarde** conform het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), te weten:

"Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld."

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

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

Taxateurs onderkennen dat het begrip “uitgifteprijs” geen erkend waardebegrip is. Feitelijk dient de waardering dan ook te worden gezien als een taxatie van de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de grond bouw- en woonrijp wordt opgeleverd met een bestemming die de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt.

1.10. Stukken

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

a. ruimtelijke plannen zoals beschreven in § 3.8 van dit rapport
b. informatie over bodem en grondwater op www.bodemloket.nl
c. concept proefverkaveling d.d. 28 april 2021
d. startnotitie BTAZ d.d. 28 januari 2020

1.11. Opname

De taxateurs hebben de onroerende zaak op 7 april 2021 bezocht en opgenomen, zulks zonder aanwezigheid van de eigenaren.

1.12. Mate van inspectie

Tijdens de opname is het plangebied vanaf de openbare weg opgenomen.

1.13. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. De taxatie is verricht per peildatum **7 april 2021**.

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

1.14. Reactie van opdrachtgever

Op 30 april 2021 is een concepttaxatierapport verstrekt aan opdrachtgever. Op 3 mei 2021 heeft opdrachtgever per e-mail een reactie gegeven op het concepttaxatierapport. De opdrachtgever heeft geen opmerkingen aan de taxateurs geuit die van invloed zijn geweest op de waardering. De reactie is verwerkt in onderhavig definitief advies.

1.15. Versies

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

1.16. Aansprakelijkheid

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

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

1.17. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

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

1.18. Publicatie

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

1.19. Van toepassing zijnde tuchtrecht

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

1.20. Algemene voorwaarden

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

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

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek
Ten behoeve van deze taxatie hebben taxateurs geen titelonderzoek uitgevoerd.

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

Om in te schatten in hoeverre bovengenoemd uitgangspunt realistisch is hebben taxateurs www.bodemloket.nl geraadpleegd om na te gaan of er informatie beschikbaar is over verontreinigingen op of in de te taxeren onroerende zaak, dan wel in de omgeving, op basis waarvan het vermoeden kan bestaan dat er ook verontreinigingen op de te taxeren onroerende zaak aanwezig zijn. Hierop wordt nader ingegaan in § 3.3.

Bestemmingsplaninformatie
In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

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

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

2.2. Bijzondere uitgangspunten
Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de peildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de peildatum.

In het kader van de opdracht zijn de volgende bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavig advies rekening dient te worden gehouden:
- De beoogde bestemming wordt juridisch en planologisch mogelijk gemaakt op onderhavige locatie.
- De kavels worden bouwrijp opgeleverd.

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

Doordat wordt uitgegaan van de uitgifteprijzen wijkt de waarde af van de marktwaarde van het geheel. Dit omdat de uitgifte gefaseerd zal gaan plaatsvinden waarbij de percelen door meerdere kopers zullen worden afgenomen. Indien de marktwaarde van het geheel per heden zal moeten worden bepaald, dient in de waarde rekening gehouden te worden met de financiële effecten van deze fasering en bijbehorende onzekerheid. Deze komen in de uitgifteprijs niet tot uiting.

Op basis van de praktijkhandreikingen van het NRVT dienen bijzondere uitgangspunten te voldoen aan de volgende voorwaarden:

a) Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de professionele taxatiedienst.
b) Indien een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd, is de Register Taxateur gehouden om de realiteit, relevantie en geldigheid daarvan te toetsen.
c) De Register Taxateur benoemt alle voor de Professionele Taxatiedienst relevante bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport en voorziet deze van een toelichtende verklaring met motivatie waarom het uitgangspunt redelijk is.
d) Ook neemt de Register Taxateur in de toelichting op de waardering in het taxatierapport de marktwaarde zonder bijzonder(e) uitgangspunt(en) op.

In het algemeen wordt verder opgemerkt dat taxateurs van deze bijzondere uitgangspunten gemotiveerd mogen afwijken.

Met betrekking tot sub a) wordt opgemerkt dat de plannen die voor de taxatie als uitgangspunt worden gehanteerd concrete plannen zijn die kunnen worden uitgewerkt op het moment dat de bestemming onherroepelijk is. Gelet op de ligging en de locatie zijn taxateurs van oordeel dat deze realistisch zijn. Ondanks het feit dat de bestemming nog niet voor het gehele plangebied is vastgesteld, zijn taxateurs van oordeel dat deze uitwerking relevant is voor de waardering en derhalve als geldig uitgangspunt gehanteerd kunnen worden.

Met betrekking tot sub b) / c) wordt verwezen naar de toelichting zoals hier is opgenomen.

Met betrekking tot sub d) wordt opgemerkt dat deze voornamelijk is opgenomen om de effecten van een bijzonder uitgangspunt op de waarde inzichtelijk te maken, zodat een financier inzicht heeft in de meerwaarde van de nog te maken kosten. Aangezien de gemeente de bouwkavels pas gaat verkopen op het moment dat de bestemming onherroepelijk is (dan wel middels een omgevingsvergunning de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt), heeft het toevoegen van de waarde in de huidige staat geen meerwaarde. Derhalve is hiervan gemotiveerd afgeweken.

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

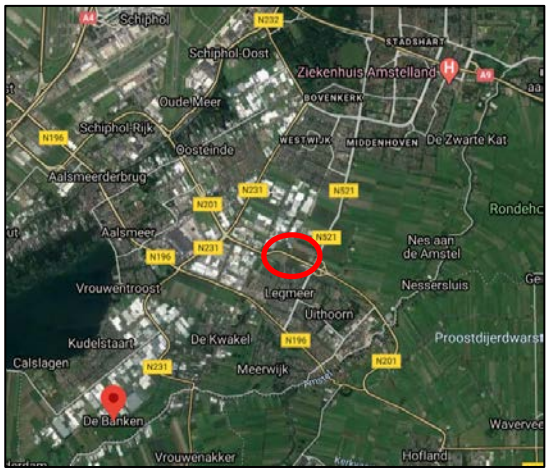
3. Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak

3.1. Omschrijving van het plangebied

De onroerende zaak omvat een gedeeltelijk ontwikkeld en gedeeltelijk te ontwikkelen bedrijventerrein Amstelveen Zuid. De percelen zijn momenteel in eigendom van diverse eigenaren. Vanwege het te taxeren belang van de uitgifteprijs met voornoemde bijzondere uitgangspunten is de kadastrale omschrijving per perceel niet opgenomen in dit taxatierapport.

3.2. Ligging van de onroerende zaak

Het plangebied is gelegen rondom de N201 te Amstelveen. De onroerende zaak wordt globaal begrensd door de Noorddammerweg aan de westkant, de Meerlandenweg aan de noordzijde, de Zijdelweg aan de oostzijde en de Randweg aan de zuidzijde. Door het midden van het plangebied loopt de N201. Nabij het bedrijventerrein is de bloemenveiling van Aalsmeer en bedrijventerrein De Loeten gelegen.



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



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

3.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

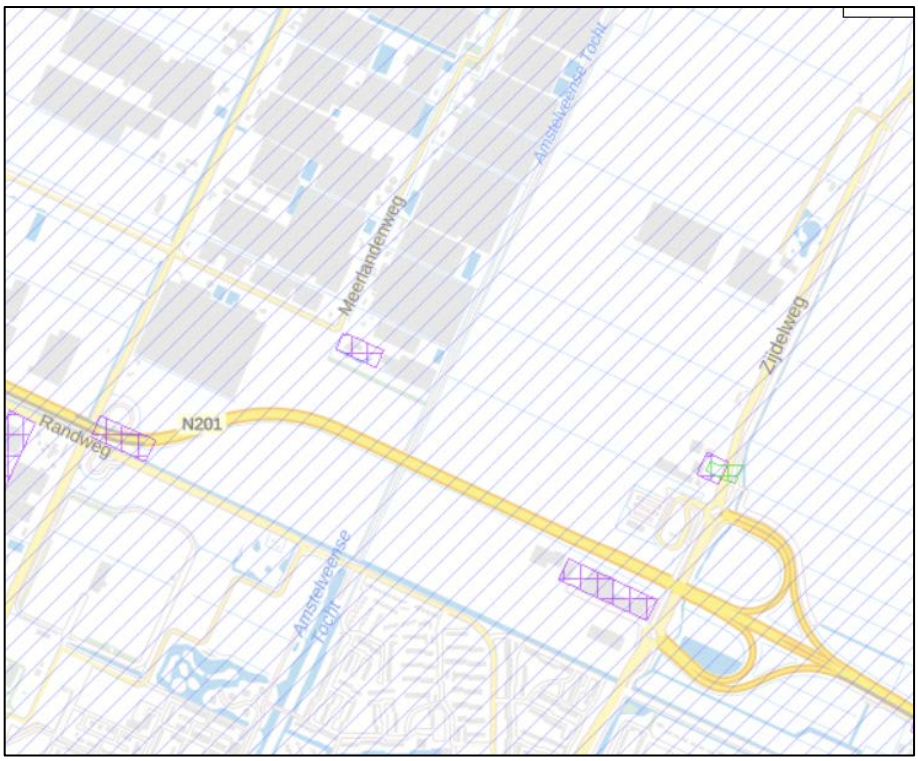
De onroerende zaak omvat een open agrarisch gebied dat grenst aan een glastuinbouwlocatie, plaatselijk bekend als bedrijventerrein Amstelveen Zuid. Het plangebied wordt van west naar oost doorsneden door de N201. Binnen het plangebied zijn aan de oostzijde (Zijdelweg) enkele bedrijven gesitueerd (o.a. McDonald's, carwash, verfgroothandel, Carpetright en een transportbedrijf). Aan de westzijde is een bloemenmarkt gesitueerd.

Toestand van bodem en grondwater

Taxateurs hebben beperkt onderzoek gedaan naar de situatie van de bodem en het grondwater ter plaatse van de onroerende zaak middels de informatie die beschikbaar is via www.bodemloket.nl. Uit dit onderzoek is gebleken dat voor enkele locaties binnen het plangebied voldoende zijn onderzocht en/of gesaneerd. Voor de overige plandelen is geen informatie beschikbaar over de bodemgesteldheid en of saneringsactiviteiten.

Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de kavels bouwrijp worden uitgegeven, waarbij de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik als bedrijventerrein.

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



Verbeelding Bodemloket (bron: www.bodemloket.nl/kaart).

3.4. Vergunningen

Bouwvergunningen

De onroerende zaak omvat onbebouwde percelen, derhalve hebben taxateurs geen kennisgenomen van eventuele bouwvergunningen.

3.5. Gebruik van de onroerende zaak

Huidig gebruik

De onroerende zaak is in gebruik als glastuinbouw, percelen braakliggend terrein en bedrijvigheid.

Beoogd gebruik

De onroerende zaak wordt ontwikkeld als bedrijventerrein Amstelveen Zuid. Dit bedrijventerrein beschikt over diverse uitgeefbare kavels, variërend in grootte. Enkele kavels betreffen zichtlocaties aan de N201. Het gebied wordt niet alleen ontwikkeld voor ondernemers uit Legmeer (of elders in Amstelveen), het krijgt een gemengde regionale functie. Dat betekent dat er eventueel ook plaats zal zijn voor bedrijven met een zwaardere milieucategorie. De exacte milieucategorieën zijn nog niet bekend.

Binnen het plangebied zal de Uithoornlijn worden aangelegd, welke net als de N201 dwars door het plangebied zal lopen.

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

3.6. Zakelijke rechten

In het kader van deze taxatie is geen uitgebreid kadastraal onderzoek uitgevoerd. Als uitgangspunt is gehanteerd dat de percelen binnen het plangebied niet zijn belast met zakelijke rechten die een zware belasting betekenen voor het beoogd gebruik.

3.7. Publiekrechtelijke beperkingen

In het kader van deze taxatie is geen uitgebreid kadastraal onderzoek uitgevoerd. Als uitgangspunt is gehanteerd dat de percelen binnen het plangebied niet zijn belast met publiekrechtelijke beperkingen die een zware belasting betekenen voor het beoogd gebruik.

3.8. Bestemming van de onroerende zaak

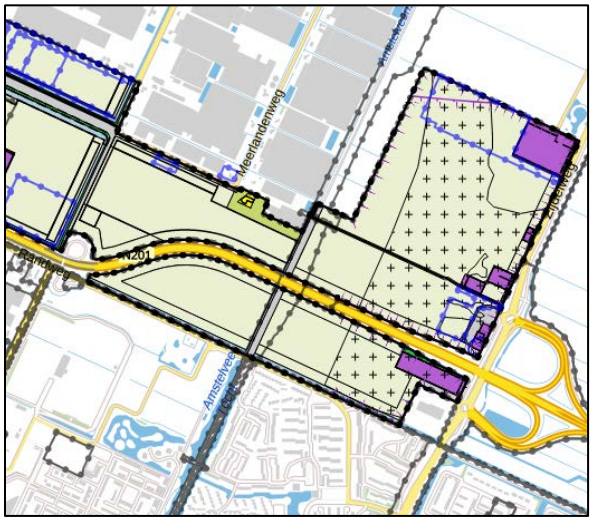
Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Legmeerpolder Zuid" van de gemeente Amstelveen, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 12 november 2014 en inmiddels onherroepelijk in werking getreden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Agrarisch - 1", "Agrarisch - glastuinbouw" en "Bedrijf".

Binnen het plangebied zijn drie omgevingsvergunningen afgegeven:

- Zijdelweg 5;
- McDonald's;
- Meerlandenweg 63.



Fragment verbeelding

Zijdelweg 5

Het voornemen is om de huidige bedrijfsvoering op het perceel Zijdelweg 3 uit te breiden naar het perceel Zijdelweg 5, door achter de bestaande hallen een nieuwe loods met buitenruimte, groenvoorzieningen, water en parkeerplaatsen te realiseren. De omgevingsvergunning maakt dit mogelijk.

McDonald's

Het voorliggende bouwplan voorziet in de nieuwbouw van een horecabedrijf / Fast Food restaurant (McDonald's vestiging) met een bijbehorend parkeerterrein.

Meerlandenweg 63

Er is zonder vergunning een tweede waterbuffertank geplaatst en een keet. De plaats waar de keet stond is de tweede waterbuffertank geplaatst. De keet is verwijderd. Met deze omgevingsvergunning wordt de illegale tank gelegaliseerd.

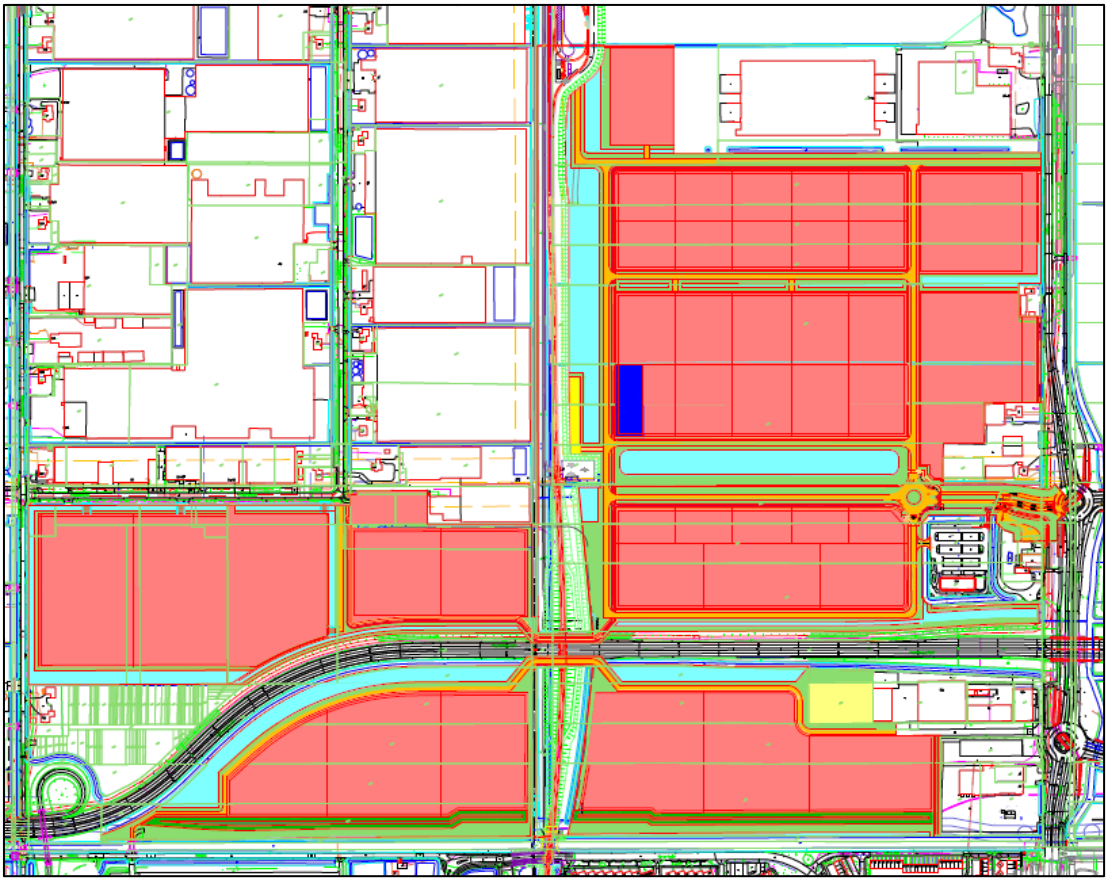
Taxateurs hebben geconstateerd dat het beoogde gebruik niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

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

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0362.11E-VG02).

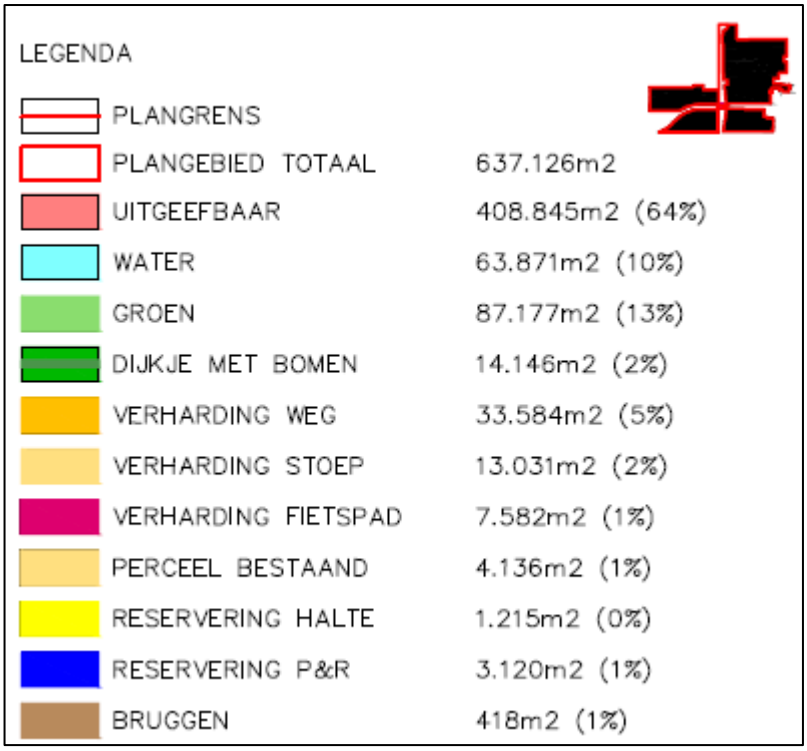
3.9. Toebedachte bestemming

Onderstaande stedenbouwkundige kaart geeft de verkaveling van het plangebied weer. De gemeente heeft onderstaande tekening opgesteld op 28 april 2021.



Uitsnede exploitatieplangebied (verkavelingstekening SA. 11 88) d.d. 28 april 2021

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



De onroerende zaak wordt ontwikkeld als bedrijventerrein Amstelveen Zuid. Dit bedrijventerrein beschikt over diverse uitgeefbare kavels, variërend in grootte. Enkele kavels betreffen zichtlocaties aan de N201. Het gebied wordt niet alleen ontwikkeld voor ondernemers uit Legmeer (of elders in Amstelveen), het krijgt een gemengde regionale functie. Dat betekent dat er eventueel ook plaats zal zijn voor bedrijven met een zwaardere milieucategorie.

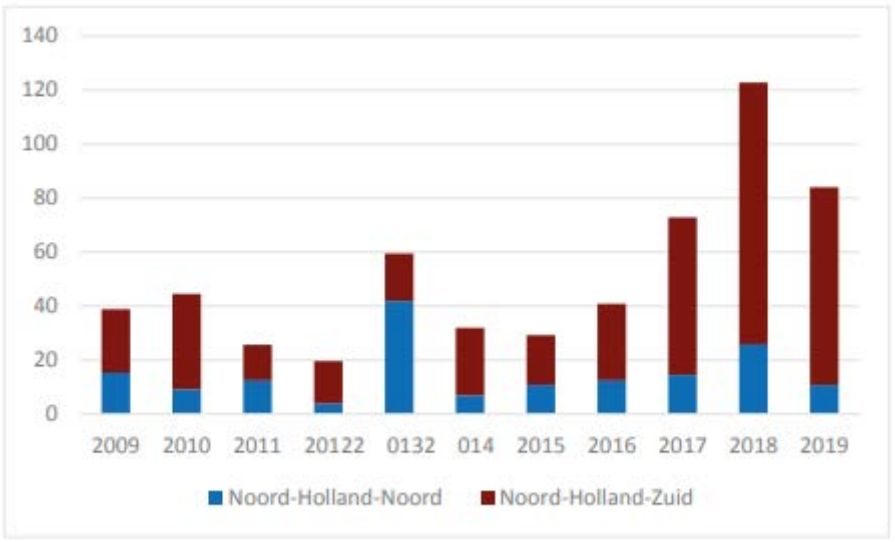
De exacte toegestane milieucategorieën zijn op dit moment nog niet bekend. De voorgenomen bestemmingen worden mogelijk gemaakt middels een door de gemeente op te stellen bestemmingsplan voor het gehele plangebied.

3.10. Marktanalyse bedrijventerreinen

Uit de Monitor Werklocaties Noord-Holland 2019-2020 van de provincie Noord-Holland, d.d. oktober 2020, blijkt dat de uitgifte van bedrijven- en zeehaventerreinen in 2019 is gedaald tot 84 hectare, waarvan 27 hectare haventerreinen. Dit aantal ligt 39 hectare lager dan het uitgifteaandeel in het recordjaar 2018, toen 123 hectare werd uitgegeven.

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

Figuur 4.1 Uitgiften bedrijven- en zeehaventerreinen 2009-2019 naar regio (netto hectare)



Bron: Provincie Noord-Holland (2020)

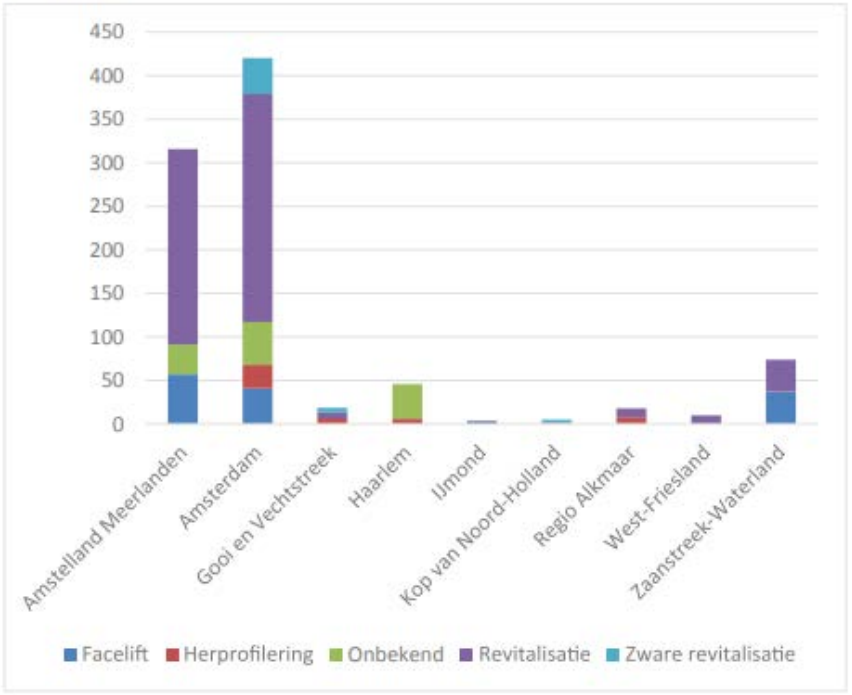
In alle deelregio's is harde planvoorraad aanwezig tot 2030, in totaal goed voor ca. 1.042 netto ha aan planaanbod (incl. niet-kadegebonden haventerreinen). Hiervan is 641 hectare direct beschikbaar. Er is 103 ha zacht planaanbod: er is alleen in de Kop van Noord-Holland, West-Friesland, Gooi en Vechtstreek en Amstelland-Meerlanden[2] nog beperkte zachte voorraad beschikbaar. In de periode na 2030 neemt dit sterk af en is in de meeste regio's en segmenten weinig bedrijfskavels op voorraad. Amsterdam heeft voornamelijk haventerrein als harde planvoorraad.

De leegstand van verblijfsobjecten in Amstelland-Meerlanden bedraagt in 2019 circa 3,5%. Er staan 235 panden leeg met een totale oppervlakte van 157.320 m². In Amstelland-Meerlanden liggen na Zaanstreek-Waterland de meeste verouderde bedrijventerreinen.

[2] Bestaande uit zes gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn.

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

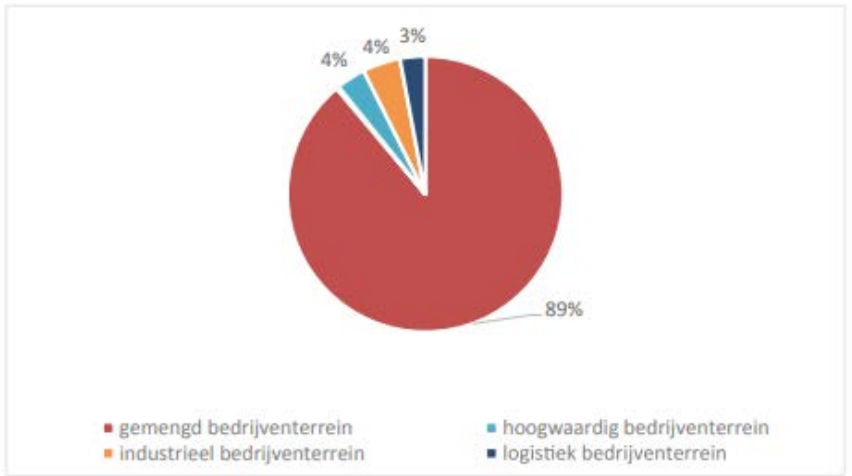
Figuur 4.7: Herstructureringsopgave per deelregio naar type herstructurering (in hectare)



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympaan (per 1 januari 2020)

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

Figuur 4.9 : Geschatte transformatievolume t/m 2030 (%) naar segment

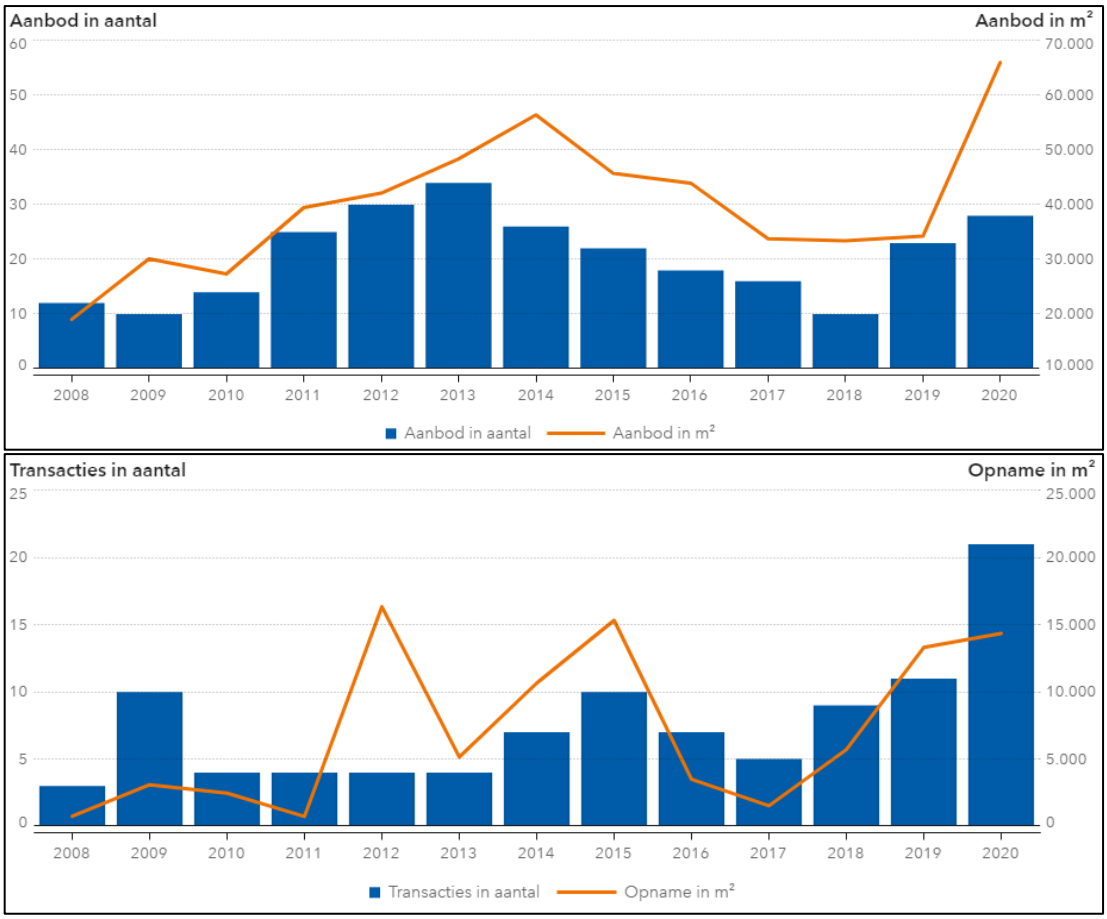


Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympaan (per 1 januari 2020)

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

Amstelveen
Uit onderstaande grafieken (bron: NVM-systeem Business Marktanalyse) blijkt dat het aanbod van bedrijfsruimten zowel in aantal als in aantal vierkante meters binnen de gemeente Amstelveen de laatste jaren (2019 en 2020) is toegenomen. Het aantal transacties is zowel in aantal als in aantal vierkante meters eveneens toegenomen.

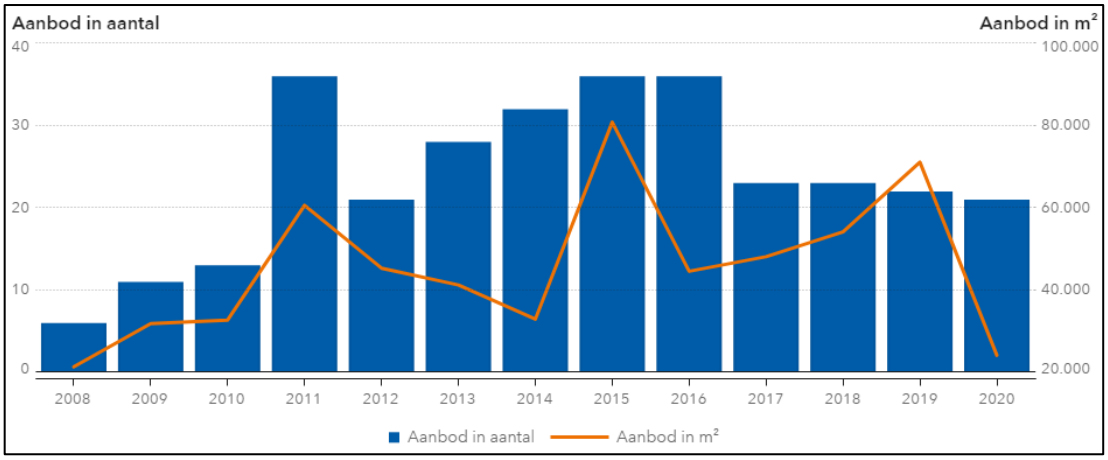
De gemiddelde transactiehuurprijs voor de in het NVM-systeem geregistreerde transacties in de gemeente Amstelveen ligt rond de € 80,00 per m² per jaar. De gemiddelde koopprijs voor bedrijfsruimten bedraagt circa € 1.250,00 per m² v.o.n..

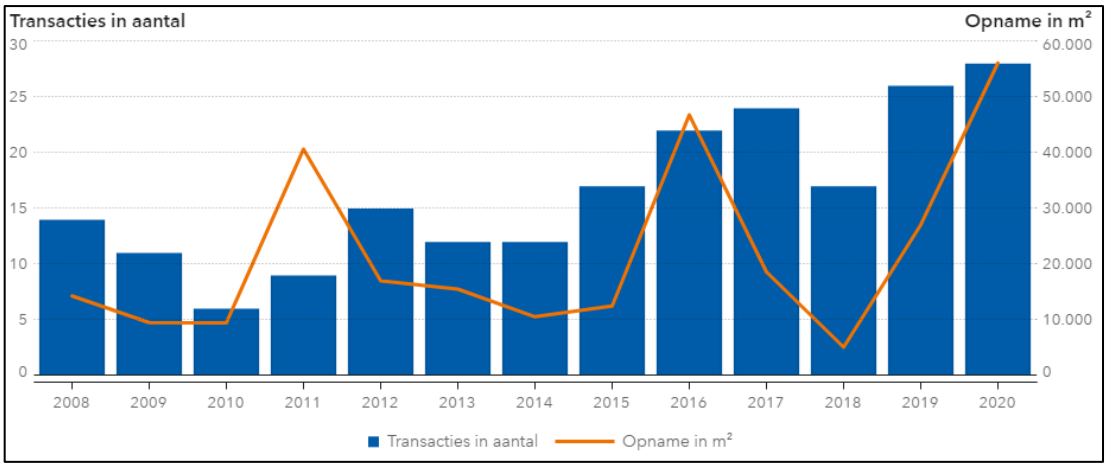


Aalsmeer
Uit onderstaande grafieken (bron: NVM-systeem Business Marktanalyse) blijkt dat het aanbod van bedrijfsruimten zowel in aantal als in aantal vierkante meters binnen de gemeente Aalsmeer het laatste jaar is afgenomen. Het aantal transacties is zowel in aantal als in aantal vierkante meters juist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

De gemiddelde transactiehuurprijs voor de in het NVM-systeem geregistreerde huurtransacties in Aalsmeer ligt rond de € 60,00 per m² per jaar, terwijl de gemiddelde koopprijs voor bedrijfsruimten op circa € 1.125,00 per m² v.o.n. bedraagt.

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





3.11. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreft een goede locatie welke momenteel bereikbaar is via de N201 en de N231. Op het bedrijventerrein zijn reeds enkele openbare verharde wegen gerealiseerd, welke zorgen voor de ontsluiting op deze beide provinciale wegen. De locatie in het zuiden van Amstelveen wordt als goed beoordeeld op basis van de ligging in de randstad, nabij Amsterdam, Haarlem, Leiden en Utrecht.

Objectbeoordeling

Het betreft een courante onroerende zaak met diverse zichtlocaties aan bovengenoemde provinciale wegen.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Aangezien het de uitgifte van bouwkavels betreft, speelt de mate van verhuurbaarheid in deze taxatie geen rol.

Mate van verkoopbaarheid

Op basis van bovengenoemde marktanalyse voor bedrijventerreinen in de regio Amstelveen, wordt de markt voor gemengd bedrijventerrein als goed beoordeeld.

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

De mate van verkoopbaarheid van de onroerende zaak wordt als goed beoordeeld, ervan uitgaande dat de bestemming juridisch en planologisch mogelijk wordt gemaakt en de gronden in bouwrijpe staat worden opgeleverd.

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

4. Waardering

4.1. Inleiding

De opdracht omvat het taxeren van de uitgifteprijs van de bouwrijpe bedrijfskavels, vrij van huur en gebruik, gelegen binnen bedrijventerrein Amstelveen Zuid.

4.2. Overwegingen bij de waardering

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

Strengths	Weaknesses
• De locatie van het plangebied in de Randstad, nabij steden als Amsterdam, Utrecht, Haarlem en nabij Schiphol; • De ontsluitingsmogelijkheden via de N201 en de N521; • Zichtlocaties voor een gedeelte van de nog uit te geven bouwkavels.	• Mogelijk iets ongunstigere verkaveling door de ligging van de N201 (en toekomstige Uithoornlijn) dwars door het plangebied.
Opportunities	**Threats**
• Voor de ontsluiting van de nog uit te geven kavels kan deels gebruik worden gemaakt van de aanwezige openbare wegen (Noorddammerweg, Randweg en de Zijdelweg) en de nog aan te leggen Uithoornlijn.	• Onzekerheden omtrent het vaststellen van het bestemmingsplan en bijbehorend exploitatieplan; • Algemene onzekerheden omtrent de huidige COVID-pandemie.

4.3. Beoordeling der onzekerheden

Ondergetekenden zijn uitgegaan van de realisatie van een gemengd bedrijventerrein. Momenteel is nog weinig informatie beschikbaar over de daadwerkelijk te vestigen milieucategorieën en de uiteindelijke verkaveling van de bedrijfskavels. Derhalve is uitgegaan van een gemiddelde uitgifteprijs (waarbij onderscheid is gemaakt tussen zichtlocaties en niet-zichtlocaties). De uiteindelijke verkaveling en toegestane bedrijven met bijbehorende bebouwingsmogelijkheden kunnen aanleiding geven om af te wijken van deze gemiddelde uitgifteprijzen.

[3] Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

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

4.4. Gebruikte methode

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

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

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de taxateurs gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode. Deze methoden is naar oordeel van de taxateurs het meest geschikt om de waarde te bepalen omdat voldoende referentietransacties beschikbaar zijn van vergelijkbare bedrijventerreinen in de regio.

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

4.5. Referentietransacties

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

#	datum	kadastraal bekend	oppervlakte (ha)	prijs per m² (€)
1	12-03-2021	Aalsmeer, B, 10225 en 10227	0.48.12 ha	**€ 249,70**
2	11-12-2020	Amstelveen, O, 10313, 10432 en 10612	0.64.44 ha	**€ 225,00**
3	08-06-2020	Aalsmeer, B, 9930, 10193, 10195 en 10197	0.63.85 ha	**€ 248,33**
4	27-12-2019	Haarlemmermeer, AL, 2715 en 2716	2.15.12 ha	**€ 211,40**
5	20-12-2019	Haarlemmermeer, AL, 2588	2.82.96 ha	**€ 268,41**
6	04-12-2019	Aalsmeer, B, 10182	0.44.07 ha	**€ 220,00**

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

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

2. 11-12-2020 Heer Braam – Bedrijventerrein De Loeten (oranje)
Percelen bouwrijpe grond, aangekocht voor € 1.449.900,00 (€ 225,00 per m²), aangekocht van Elora B.V. Op het perceel is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw met 18 bedrijfsunits ter plaatse van het perceel op de hoek van de Veilmeesterweg met De Loetenweg.

3. 08-06-2020 Hardeman & Van Harten Beheer B.V. – Green Park Aalsmeer (geel)
Perceel bouwterrein, middels een A – B – C-constructie verkocht door de gemeente aan Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V. en doorverkocht aan Hardeman & Van Harten Beheer B.V. Deze laatste heeft de grond aangekocht voor € 1.216.023,30 (€ 248,33 per m²). De onroerende zaak heeft een bedrijfsbestemming tot en met categorie 3.2, een minimum en maximum bebouwingspercentage van respectievelijk 50% en 70%. De maximum bouwhoogte bedraagt 11 meter.

4. 27-12-2019 SFG B.V. – Rozenburg Schiphol Logistics Park (lichtgroen)
Perceel bouwterrein, door o.a. Schiphol Real Estate B.V. (en 3 anderen) verkocht aan SFG B.V. voor € 4.547.580,00 (€ 211,40 per m²). De onroerende zaak heeft een bedrijfsbestemming tot en met categorie 3.2, een maximum bebouwingspercentage van 80%. De maximum bouwhoogte bedraagt 15 meter.

De gronden en bijbehorende koopsommen zijn in de transactie als volgt opgesplitst:
- 01.20.76 ha bebouwbaar terrein, koopsom van € 275,00 per m² kavel;
- 0.94.36 ha parkeerzone, koopsom van € 130,00 per m² kavel.

5. 20-12-2019 SCP 1 B.V. – Rozenburg Schiphol Logistics Park (donkergroen)
Perceel bouwterrein, door o.a. Schiphol Real Estate B.V. (en 3 anderen) verkocht aan SCP 1 B.V. voor € 7.594.844,52 (€ 268,41 per m²). De onroerende zaak heeft een bedrijfsbestemming tot en met categorie 3.2, een maximum bebouwingspercentage van 100%. De maximum bouwhoogte bedraagt 20 meter.

6. 04-12-2019 Flower Tower B.V. – Green Park Aalsmeer (lichtblauw)
Perceel bouwterrein, middels een A – B – C-constructie verkocht door de gemeente aan Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V. en doorverkocht aan Flower Tower B.V. Deze laatste heeft de grond aangekocht voor € 893.607,00 (€ 220,00 per m²). Daarnaast dient een bijdrage van € 40.000,00 te worden betaald voor de kosten van aanvullende werkzaamheden. Op het perceel is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een L-vormig hoofdgebouw ten behoeve van het vestigen van arbeidsmigranten.

Conclusie referentietransacties
Uit bovenstaande referentietransacties blijkt dat de afgelopen tijd bedrijfskavels zijn verkocht voor prijzen in de orde van grootte van € 220,00 tot € 270,00 per m² kavel. De transactieprijs van € 211,40 is betaald voor combinatie van een uitgeefbaar terrein (à € 275,00 per m²) en een parkeerzone welke is aangekocht voor € 130,00 per m² kavel.

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

De hoogste prijzen worden betaald voor het bedrijventerrein nabij Schiphol. De locatie van dit bedrijventerrein wordt als beter beoordeeld. Op basis van de ligging en de kenmerken van het plangebied wordt bedrijventerrein De Loeten als het meest vergelijkbaar beoordeeld.



4.6. Uitgifteprijzen gemeente Amstelveen en omgeving

Om de uitgifteprijzen voor bedrijventerreinen van de gemeente Amstelveen te kunnen beoordelen, is allereerst gekeken naar de gehanteerde uitgifteprijzen in de omgeving van Amstelveen. Als gekeken wordt naar gemeenten in de directe omgeving dan blijkt de uitgifteprijs te variëren tussen de € 165,00 en de € 500,00 per m² uitgeefbaar, zie hiervoor onderstaand overzicht.

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

Onderstaand zijn de uitgifteprijzen van nabijgelegen gemeenten weergegeven.

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

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

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

4.7. Zichtlocatie

Door opdrachtgever is tevens verzocht te adviseren met betrekking tot wat het verschil is tussen kavels op een zichtlocatie en reguliere kavels en welk gedeelte langs de N201 aangemerkt kan worden als zichtlocatie.

Het zicht vanaf de N201 op de bedrijven die reeds gevestigd zijn op het naastgelegen bedrijventerrein de Loeten is goed. Naar inzicht van de taxateurs kan de gehele strook langs de N201 aangemerkt worden als zichtlocatie. Taxateurs adviseren om de strook met kavels die langs de N201 zijn gelegen te hanteren als zichtlocatie bij de bepaling van de uitgifteprijzen.

4.8. Prijsadvies

Binnen het plangebied hebben geen recente referentietransacties plaatsgevonden van de uitgifte van bouwrijpe bedrijfskavels. Bij het prijsadvies gaan ondergetekenden ervan uit dat de ontwikkeling conform de voorgenomen bestemming zal plaatsvinden.

Bij de waardering is in het bijzonder rekening gehouden dat in De Loeten recent nog percelen zijn verkocht voor een transactieprijs van € 225,00 per m² voor een niet-zichtlocatie. Voor de zichtlocatie aan de rijksweg is een opslag gehanteerd.

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

Ondergetekenden zijn uitgegaan van de realisatie van een gemengd bedrijventerrein. Momenteel is nog weinig informatie beschikbaar over de daadwerkelijk te vestigen milieucategorieën en de uiteindelijke verkaveling van de bedrijfskavels. Derhalve is uitgegaan van een gemiddelde uitgifteprijs (waarbij onderscheid is gemaakt tussen zichtlocaties en niet-zichtlocaties). De uiteindelijke verkaveling en toegestane bedrijven met bijbehorende bebouwingsmogelijkheden kunnen aanleiding geven om af te wijken van deze gemiddelde uitgifteprijzen.

Deelgebied	Uitgifteprijs	Zegge
Zichtlocatie	**€ 250,00 per m²**	tweehonderdvijftig euro per m²
Niet-Zichtlocatie	**€ 225,00 per m²**	tweehonderdvijfentwintig euro per m²

4.9. Back-testing

Gloudemans heeft de onroerende zaak niet eerder gewaardeerd. Derhalve heeft er geen back-testing plaatsgevonden.

4.10. Onzekerheden taxatie

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden. Op de peildatum is er sprake van een COVID-19 pandemie. Een crisis met een dergelijk grote omvang leidt veelal tot plotselinge vraaguitval, als gevolg waarvan er nauwelijks tot geen transacties plaatsvinden. De effecten zullen zich per sector op verschillende manieren manifesteren. Een marktwaarde vaststellen onder deze omstandigheden gaat met veel onzekerheden gepaard, omdat recente transacties van voor de COVID-19 pandemie veelal niet meer vergelijkbaar te maken zijn. Door deze buitengewone marktomstandigheden is er een aanzienlijke onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.
- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde taxatiemethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak[4] in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur[5]. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard[6].

[4] Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

[5] Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebepaling is niet ongewoon.

[6] Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als

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

Voor het onderhavige object wordt door de taxateurs opgemerkt dat dit een courant object betreft. Derhalve dient rekening gehouden te worden met de gangbare marge van 10% naar beneden en 10% naar boven.

4.11. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

De bijzondere uitgangspunten hebben een positief effect op de waardering van de onroerende zaak. Aangezien de gemeente de bouwkavels pas gaat verkopen op het moment dat de bestemming onherroepelijk is (dan wel middels een omgevingsvergunning de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt), heeft het toevoegen van de waarde in de huidige staat geen meerwaarde. Derhalve is hiervan gemotiveerd afgeweken.

4.12. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van de onroerende zaak met bijzondere uitgangspunten geschat op:

Deelgebied	Uitgifteprijs	Zegge
Zichtlocatie	**€ 250,00 per m²**	tweehonderdvijftig euro per m²
Niet-zichtlocatie	**€ 225,00 per m²**	tweehonderdvijfentwintig euro per m²

Nuland, 5 mei 2021

De taxateurs,

T.A. te Winkel B.P. Joris

de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incourant object. Een ieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incourante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn.

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

5. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

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

Verder hierna te noemen: "**toetsend taxateur**",

Verklaart:

- Toetsend taxateur heeft onderhavig taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Toetsend taxateur heeft het taxatierapport d.d. 5 mei 2021 beoordeeld.
- Toetsend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Toetsend taxateur heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Toetsend taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door toetsend taxateur,



Nuland, 5 mei 2021

F.C.L.G. Schavemaker

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

BIJLAGE 10

BIJLAGE A

Exploitatie Grex EP Noordwest

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Project	Grex EP Noordwest
Deelgebied/variant	Grex EP Noordwest
Nummer	2
Datum	30-3-2023
Startjaar exploitatie	2021
Eindjaar exploitatie	2027
Aantal jaar	7

REKENPARAMETERS

Prijspeil	1-1-2021		
Uitgavenstijging	0,00%	zie exploitatieplan voor parameters	
Inkomstenstijging	0,00%	zie exploitatieplan voor parameters	
BTW	21,00%		
	negatief	*positief*	
Rente	1,73%	1,73%	
Discontovoet	2,00%		

KASSTROOM OVERZICHT

uitgaven — ***Grex EP Noordwest***

	omschrijving	totaal	gerealiseerd	nog	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
01	verwerving	€ -13.019.823	€ -13.019.823								
02	sloop	€ -462.475		€ -462.475			€ -40.000		€ -211.238	€ -211.238	
03	milieu/saneren	€ -112.566	€ -7.217	€ -105.349	€ -35.560	€ -29.328	€ -10.115	€ -10.115	€ -10.115	€ -10.115	
04	hoofdinfra	€ -24.245		€ -24.245				€ -12.122	€ -12.122		
05	bouwrijp maken	€ -1.116.657		€ -1.116.657	€ -237.000	€ -199.234	€ -281.954	€ -199.234	€ -199.234		
06	woonrijp maken	€ -2.027.831		€ -2.027.831	€ -503.400	€ -192.516	€ -292.536	€ -292.536	€ -292.536	€ -243.942	€ -210.367
07	plankosten	€ -1.583.568	€ -1.583.568								
08	bijdragen										
09	bovenwijks	€ -1.613.267		€ -1.613.267	€ -431.608	€ -256.614	€ -135.801	€ -136.763		€ -326.241	€ -326.241
10	tijdelijk beheer										
11	overig 2	€ -465	€ -465								
	totale uitgaven	**€ -19.960.898**	**€ -14.611.073**	**€ -5.349.825**	**€ -1.207.568**	**€ -677.692**	**€ -760.406**	**€ -650.771**	**€ -725.245**	**€ -791.535**	**€ -536.608**

inkomsten

	omschrijving	totaal	gerealiseerd	nog	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
12	woningen sociaal										
13	woningen marktsector										
14	vrije kavels										
15	kantoren										
16	bedrijven	€ 22.229.500		€ 22.229.500	€ 5.106.000	€ 2.192.015	€ 2.192.015	€ 2.207.540		€ 5.265.965	€ 5.265.965
17	commerciële voorzieningen										
18	niet-commerciële voorzieningen										
19	parkeren										
20	bijdrage gemeente										
21	subsidies en overige bijdragen	€ 60.000		€ 60.000	€ 60.000						
22	exploitatiebijdragen										
23	overig										
	totale inkomsten	**€ 22.289.500**		**€ 22.289.500**	**€ 5.166.000**	**€ 2.192.015**	**€ 2.192.015**	**€ 2.207.540**		**€ 5.265.965**	**€ 5.265.965**

saldo

	omschrijving	totaal	gerealiseerd	nog	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	uitgavenstijging	€ -184.377		€ -184.377		€ -6.316	€ -22.049	€ -28.788	€ -55.935	€ -45.910	€ -25.379
	inkomstenstijging	€ 725.450		€ 725.450		€ 21.920	€ 44.060	€ 66.891		€ 268.617	€ 323.963
	per jaar inclusief indexering	**€ 2.869.676**	**€ -14.611.073**	**€ 17.480.749**	**€ 3.958.432**	**€ 1.529.927**	**€ 1.453.620**	**€ 1.594.873**	**€ -781.180**	**€ 4.697.137**	**€ 5.027.941**
	rente	€ -1.056.415		€ -1.056.415	€ -252.772	€ -188.664	€ -165.460	€ -143.175	€ -118.060	€ -133.617	€ -54.668
	eindwaarde 31-12-2027	**€ 1.813.261**	**€ -14.611.073**		**€ -10.905.413**	**€ -9.564.149**	**€ -8.275.989**	**€ -6.824.291**	**€ -7.723.532**	**€ -3.160.012**	**€ 1.813.261**
	NCW 1-1-2021	**€ 1.578.553**	voordelig								

UITGAVEN

01 verwerving

		Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
01.01	25%	Eigenaar 07	m2	30.335	€ 103,27	€ *3.132.623*	€ 3.132.623	€ 3.132.623		2021	2021
01.02	19%	Eigenaar 08	m2	23.035	€ 91,27	€ *2.102.365*	€ 2.102.365	€ 2.102.365		2021	2021
01.03	23%	Eigenaar 05	m2	28.241	€ 85,00	€ *2.400.485*	€ 2.400.485	€ 2.400.485		2021	2021
01.04	21%	Eigenaar 12	m2	26.285	€ 85,00	€ *2.234.225*	€ 2.234.225	€ 2.234.225		2021	2021
01.09	1%	Eigenaar 13	m2	1.335	€ 535,39	€ *714.750*	€ 714.750	€ 714.750		2021	2021
01.10	1%	Eigenaar 06	m2	1.625	€ 514,08	€ *835.375*	€ 835.375	€ 835.375		2021	2021
01.12	9%	Eigenaar 04	m2	11.552	€ 138,50	€ *1.600.000*	€ 1.600.000	€ 1.600.000		2021	2021
		subtotaal		**122.408**			**€ 13.019.823**	**€ 13.019.823**			

02 sloop

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
02.01	Stelpost te slopen objecten in plangebied	-	1	€ 40.000	€ *40.000*	€ 40.000		€ 40.000	2023	2023
02.02	Stelpost glastuinbouw incl sanering	m2	56.330	€ 7,50	€ *422.475*	€ 422.475		€ 422.475	2025	2026
	subtotaal					**€ 462.475**		**€ 462.475**		

03 milieu/saneren

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
03.01	verkennend milieuonderzoek	ha	12,1	€ 5.000	€ *60.691*	€ 60.691		€ 60.691	2021	2026
03.02	onderzoeken t.b.v. MER	pct	19%	€ 70.000	€ *13.449*	€ 13.449	€ 7.217	€ 6.232		
03.03	overige onderzoeken (geluid, f&f, etc.)	pct	19%	€ 200.000	€ *38.426*	€ 38.426		€ 38.426	2021	2022
	subtotaal					**€ 112.566**	**€ 7.217**	**€ 105.349**		

04 hoofdinfra

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
04.01	verbreding viaduct Uithoornlijn	-	-	€ 304.260					2023	2023
04.02	onderdoorgang Uithoornlijn, fietsverbinding	m2	335	€ 72	€ *24.245*	€ 24.245		€ 24.245	2024	2025
	subtotaal					**€ 24.245**		**€ 24.245**		

05 bouwrijp maken

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
05.01	BRM bouwblokken	m2	96.650,0	€ 10	€ *956.835*	€ 956.835		€ 956.835	2021	2025
05.02	BRM bouwweg	m2	4.009,5	€ 19	€ *77.103*	€ 77.103		€ 77.103	2022	2025
05.03	Verleggen loze leiding	pct	50%	€ 165.439	€ *82.720*	€ 82.720		€ 82.720	2023	2023
05.04	Maatregelen persleiding tbv watergang McDonalds	pst	-	€ 9.900					2023	2023
05.05	Verplaatsen trafo nabij McDonalds	pst	-	€ 20.000					2023	2023
	subtotaal					**€ 1.116.657**		**€ 1.116.657**		

06 woonrijp maken

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
06.01	rijweg asfalt woonrijp maken	m2	1.033,0	€ 73,3	€ *75.747*	€ 75.747		€ 75.747	2022	2025
06.02	trottoirs	m2	960,0	€ 50,2	€ *48.181*	€ 48.181		€ 48.181	2022	2025
06.03	fietspaden asfalt	m2	1.652,0	€ 65,8	€ *108.691*	€ 108.691		€ 108.691	2022	2027
06.04	groen algemeen	m2	8.844,0	€ 15,1	€ *133.257*	€ 133.257		€ 133.257	2023	2027
06.05	graven watergangen	m2	12.243,0	€ 34,6	€ *423.162*	€ 423.162		€ 423.162	2023	2027
06.05	kosten aanleg damwand	m1	666,0	€ 1.184,5	€ *788.857*	€ 788.857		€ 788.857	2021	2027
06.06	duikers, stuwen, gemaal etc.	pct	19%	€ 699.000,0	€ *134.298*	€ 134.298		€ 134.298	2023	2026
06.06	riolering (pompgemaal 1x groot en 2x klein)	pct	19%	€ 275.000,0	€ *52.835*	€ 52.835		€ 52.835	2023	2025
06.06	diverse maatregelen tbv bestnd. bouw. en tijd. beheer	pct	19%	€ 295.000,0	€ *56.678*	€ 56.678		€ 56.678	2023	2027
06.07	verlichtingsmast led	st	8,7	€ 2.100,0	€ *18.356*	€ 18.356		€ 18.356	2023	2027
06.08	brandkranen (h.o.h.: 80)	st	2,0	€ 1.722,0	€ *3.421*	€ 3.421		€ 3.421	2023	2027
06.09	onvoorzien	pct	10%	€ 1.843.483,2	€ *184.348*	€ 184.348		€ 184.348	2022	2027
06.08	aanleg groenstrook Uithoorn	st	-	€ 73,9					2023	2027
	subtotaal					**€ 2.027.831**		**€ 2.027.831**		

07 plankosten

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
07.04	Plankostenscan		post	1	1.583.568	€ *1.583.568*	€ 1.583.568	€ 1.583.568		2021	2021
	subtotaal						**€ 1.583.568**	**€ 1.583.568**			

08 bijdragen

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
	subtotaal										

09 bovenwijks

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
09.01	N201 (zicht en niet zichtlocaties)		m2	49.898	€ 27,60	€ *1.377.177*	€ 1.377.177		€ 1.377.177	2021	2027
09.05	Persleiding (al gerealiseerd tbv Loeten / BTAZ)		pct	19%	600.000	€ *115.277*	€ 115.277		€ 115.277	2021	2021
09.06	Nota Bovenwijks (Stadsdeel Zuid)	-	m2	96.650	0,25	€ *24.163*	€ 24.163		€ 24.163	2022	2022
09.07	Nota Bovenwijks (Stadsniveau)	-	m2	96.650	1,00	€ *96.650*	€ 96.650		€ 96.650	2022	2022
09.08	Capaciteitsuitbreiding Zijdelweg		pct	0%	6.500.000					2024	2025
	subtotaal						**€ 1.613.267**		**€ 1.613.267**		

10 tijdelijk beheer

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
	subtotaal										

11 overig 2

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
11.01	Boekwaarde rente		post	1	465	€ *465*	€ 465	€ 465		2020	2020
11.02	Planschade PM		post	1	-					2021	2021
	subtotaal						**€ 465**	**€ 465**			

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
	TOTAAL UITGAVEN						**€ 19.960.898**	**€ 14.611.073**	**€ 5.349.825**		

INKOMSTEN

16 bedrijven

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
16.01	Uitgifte bedrijventerrein deel 1		m²	41.261	230	€ *9.490.030*	€ 9.490.030		€ 9.490.030	2021	2023
16.02	Uitgifte bedrijventerrein overig plangebied		m²	55.389	230	€ *12.739.470*	€ 12.739.470		€ 12.739.470	2024	2027
	subtotaal			**96.650**			**€ 22.229.500**		**€ 22.229.500**		

21 subsidies en overige bijdragen

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
21.01	Bijdrage VRA (verleggen loze leiding)		pct	50%	€ 120.000	€ *60.000*	€ 60.000		€ 60.000	2021	2021
	subtotaal						**€ 60.000**		**€ 60.000**		

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
	TOTAAL INKOMSTEN						**€ 22.289.500**		**€ 22.289.500**		

CW kosten **€ 19.852.446,49**
CW opbrengsten **€ 21.540.767,60**

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	CW van uitgifteprijs per basiseenheid	Gewichtsfactor	Totaal basiseenheden	Gewogen eenheden
Uitgifte bedrijventerrein	m2	€ 226,90	1,00	96.650	96.650,00
Totaal				**96.650**	**96.650,00**

Te verhalen bedrag (CW) **€ 19.852.446,49**
Bijdrage per gewogen eenheid **€ 205,41**

BASISEENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR

UITGIFTE CATEGORIE	Eigenaar 07	Eigenaar 08	Eigenaar 05	Eigenaar 12	Eigenaar 01-NO	Eigenaar 01-ZO	Eigenaar 09	Eigenaar 13	Eigenaar 06	Eigenaar 11	Eigenaar 04	Eigenaar 02-03-10-14	Eigenaar 01-ZO	TOTAAL
Uitgifte bedrijventerrein	24.024	20.042	22.200	19.061	-	-	-	608	1.117	-	9.598	-	-	**96.650**
Totaal	**24.024**	**20.042**	**22.200**	**19.061**	**-**	**-**	**-**	**608**	**1.117**	**-**	**9.598**	**-**	**-**	**96.650**
	25%	**21%**	**23%**	**20%**	**0%**	**0%**	**0%**	**1%**	**1%**	**0%**	**10%**	**0%**	**0%**	**100%**

GEWOGEN EENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR

UITGIFTECATEGORIE	Eigenaar 07	Eigenaar 08	Eigenaar 05	Eigenaar 12	Eigenaar 01-NO	Eigenaar 01-ZO	Eigenaar 09	Eigenaar 13	Eigenaar 06	Eigenaar 11	Eigenaar 04	Eigenaar 02-03-10-14	Eigenaar 01-ZO	TOTAAL
Uitgifte bedrijventerrein	24.024,00	20.042,00	22.200,00	19.061,00	-	-	-	608,00	1.117,00	-	9.598,00	-	-	**96.650**
Totaal	**24.024,00**	**20.042,00**	**22.200,00**	**19.061,00**	**-**	**-**	**-**	**608,00**	**1.117,00**	**-**	**9.598,00**	**-**	**-**	**96.650,00**

BIJDRAGE PER EIGENAAR

UITGIFTECATEGORIE	Eigenaar 07	Eigenaar 08	Eigenaar 05	Eigenaar 12	Eigenaar 01-NO	Eigenaar 01-ZO	Eigenaar 09	Eigenaar 13	Eigenaar 06	Eigenaar 11	Eigenaar 04	Eigenaar 02-03-10-14	Eigenaar 01-ZO	TOTAAL
Uitgifte bedrijventerrein	€ 4.934.662,95	€ 4.116.738,05	€ 4.560.003,23	€ 3.915.235,21	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 124.886,57	€ 229.438,00	€ 0,00	€ 1.971.482,48	€ 0,00	€ 0,00	**€ 19.852.446,49**
Totaal Bruto bijdrage	**€ 4.934.662,95**	**€ 4.116.738,05**	**€ 4.560.003,23**	**€ 3.915.235,21**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 124.886,57**	**€ 229.438,00**	**€ 0,00**	**€ 1.971.482,48**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 19.852.446,49**
Inbrengwaarde	***€ 3.132.623,00***	***€ 2.102.365,00***	***€ 2.400.485,00***	***€ 2.234.225,00***	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 714.750,00***	***€ 835.375,00***	***€ 0,00***	***€ 1.600.000,00***	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 13.019.823,00***
Totaal Netto bijdrage	**€ 1.802.039,95**	**€ 2.014.373,05**	**€ 2.159.518,23**	**€ 1.681.010,21**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**-€ 589.863,43**	**-€ 605.937,00**	**€ 0,00**	**€ 371.482,48**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 6.832.623,49**

BIJLAGE B

Exploitatie Grex EP Noordoost

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Project	Grex EP Noordoost
Deelgebied/variant	Grex EP Noordoost
Nummer	2
Datum	25-6-2021
Startjaar exploitatie	2021
Eindjaar exploitatie	2034
Aantal jaar	14

REKENPARAMETERS

Prijspeil	1-1-2021		
Uitgavenstijging	0,00%	zie exploitatieplan voor parameters	
Inkomstenstijging	0,00%	zie exploitatieplan voor parameters	
BTW	21,00%		
	negatief	*positief*	
Rente	1,73%	1,73%	
Discontovoet	2,00%		

KASSTROOM OVERZICHT

uitgaven — ***Grex EP Noordoost***

		omschrijving	totaal	gerealiseerd	nog	startwaarde	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	01	verwerving	€ -23.222.985	€ -23.222.985																
	02	sloop																		
	03	milieu/saneren	€ -312.388	€ -20.028	€	-292.360	€ -52.841	€ -69.231	€ -69.231	€ -33.686	€ -33.686	€ -33.686								
	04	hoofdinfra	€ -24.245		€	-24.245				€ -12.122	€ -12.122									
	05	bouwrijp maken	€ -2.886.773		€	-2.886.773			€ -390.035	€ -277.415	€ -277.415	€ -277.415	€ -277.415	€ -277.415	€ -277.415	€ -277.415	€ -277.415	€ -277.415		
	06	woonrijp maken	€ -5.857.203		€	-5.857.203				€ -585.720	€ -585.720	€ -585.720	€ -585.720	€ -585.720	€ -585.720	€ -585.720	€ -585.720	€ -585.720	€ -585.720	
	07	plankosten	€ -3.397.913	€ -3.397.913																
	08	bijdragen																		
	09	bovenwijks	€ -7.261.037	€ -190.279	€	-7.070.758	€ -319.913	€ -259.231		€ -1.883.952	€ -1.883.952	€ -453.952	€ -453.952	€ -453.952	€ -453.952	€ -453.952	€ -453.952	€ -453.952		
	10	tijdelijk beheer																		
	11	overig 2	€ -1.291	€ -1.291																
		totale uitgaven	**€ -42.963.837**	**€ -26.832.496**	**€**	**-16.131.340**	**€ -372.754**	**€ -328.463**	**€ -459.266**	**€ -2.792.895**	**€ -2.792.895**	**€ -1.350.773**	**€ -1.317.087**	**€ -1.317.087**	**€ -1.317.087**	**€ -1.317.087**	**€ -1.317.087**	**€ -863.136**	**€ -585.720**	

inkomsten

		omschrijving	totaal	gerealiseerd	nog	startwaarde	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	12	woningen sociaal																		
	13	woningen marktsector																		
	14	vrije kavels																		
	15	kantoren																		
	16	bedrijven	€ 47.698.550		€	47.698.550				€ 7.239.710	€ 7.239.710	€ 7.239.710	€ 7.239.710	€ 7.239.710	€ 3.833.333	€ 3.833.333	€ 3.833.333			
	17	commerciële voorzieningen																		
	18	niet-commerciële voorzieningen																		
	19	parkeren																		
	20	bijdrage gemeente																		
	21	subsidies en overige bijdragen	€ 60.000		€	60.000	€ 60.000													
	22	exploitatiebijdragen																		
	23	overig																		
		totale inkomsten	**€ 47.758.550**		**€**	**47.758.550**	**€ 60.000**			**€ 7.239.710**	**€ 7.239.710**	**€ 7.239.710**	**€ 7.239.710**	**€ 7.239.710**	**€ 3.833.333**	**€ 3.833.333**	**€ 3.833.333**			

saldo

		omschrijving	totaal	gerealiseerd	nog	startwaarde	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
		uitgavenstijging	€ -1.303.039		€	-1.303.039		€ -1.038	€ -16.212	€ -50.906	€ -70.103	€ -88.488	€ -104.130	€ -123.476	€ -143.208	€ -163.335	€ -183.864	€ -204.804	€ -153.473	
		inkomstenstijging	€ 2.928.052		€	2.928.052				€ 219.370	€ 293.961	€ 369.298	€ 445.388	€ 522.239	€ 317.617	€ 359.127	€ 401.051			
		per jaar inclusief indexering	**€ 6.419.727**	**€ -26.832.496**	**€**	**33.252.223**	**€ -312.754**	**€ -329.501**	**€ -475.478**	**€ 4.615.279**	**€ 4.670.672**	**€ 6.169.747**	**€ 6.263.880**	**€ 6.321.386**	**€ 2.690.655**	**€ 2.712.038**	**€ 2.733.433**	**€ -1.067.940**	**€ -739.194**	
		rente	€ -2.972.137		€	-2.972.137	€ -464.202	€ -477.644	€ -491.607	€ -508.338	€ -437.288	€ -364.050	€ -263.612	€ -159.807	€ -53.212	€ -7.584	€ 39.203	€ 87.170	€ 70.203	€ 58.629
		eindwaarde 31-12-2034	**€ 3.447.589**	**€ -26.832.496**			**€ -27.609.453**	**€ -28.416.597**	**€ -29.383.683**	**€ -25.276.742**	**€ -21.043.357**	**€ -15.237.660**	**€ -9.237.392**	**€ -3.075.813**	**€ -438.369**	**€ 2.266.085**	**€ 5.038.721**	**€ 4.057.951**	**€ 3.388.960**	**€ 3.447.589**
		NCW 1-1-2021	**€ 2.612.842**	voordelig																

UITGAVEN

01 verwerving

		Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
01.05	75%	Eigenaar 01-NO	m2	252.682	€ 70,50	€ *17.815.205*	€ 17.815.205	€ 17.815.205		2021	2021
01.07	17%	Eigenaar 09	m2	57.942	€ 65,00	€ *3.766.230*	€ 3.766.230	€ 3.766.230		2021	2021
01.08	7%	Eigenaar 09	m2	21.867	€ 65,00	€ *1.421.355*	€ 1.421.355	€ 1.421.355		2021	2021
01.13	1%	Eigenaar 02-03-10-14	m2	3.323	€ 66,26	€ *220.195*	€ 220.195	€ 220.195		2021	2021
		subtotaal		**335.814**			**€ 23.222.985**	**€ 23.222.985**			

02 sloop

		Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
02.01		Stelpost te slopen objecten in plangebied	-	-	€ 40.000					2022	2022
02.02		Stelpost glastuinbouw incl sanering	m2	-	€ 8					2025	2026
		subtotaal									

03 milieu/saneren

		Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
03.01		verkennend milieuonderzoek	ha	33,7	€ 5.000	€ *168.428*	€ 168.428		€ 168.428	2022	2026
03.02		onderzoeken t.b.v. MER	pct	53%	€ 70.000	€ *37.323*	€ 37.323	€ 20.028	€ 17.295	2021	2021
03.03		overige onderzoeken (geluid, f&f, etc.)	pct	53%	€ 200.000	€ *106.638*	€ 106.638		€ 106.638	2021	2023
		subtotaal					**€ 312.388**	**€ 20.028**	**€ 292.360**		

04 hoofdinfra

		Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
04.01		verbreding viaduct Uithoornlijn	-	-	€ 304.260					2023	2023
04.02		onderdoorgang Uithoornlijn, fietsverbinding	m2	335	€ 72	€ *24.245*	€ 24.245		€ 24.245	2024	2025
		subtotaal					**€ 24.245**		**€ 24.245**		

05 bouwrijp maken

		Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
05.01		BRM bouwblokken	m2	207.385,0	€ 10	€ *2.053.112*	€ 2.053.112		€ 2.053.112	2023	2032
05.02		BRM bouwweg	m2	37.495,7	€ 19	€ *721.042*	€ 721.042		€ 721.042	2023	2032
05.03		Verleggen loze leiding	pct	0,5	€ 165.439	€ *82.720*	€ 82.720		€ 82.720	2023	2023
05.04		Maatregelen persleiding tbv watergang McDonalds	pst	1,0	€ 9.900	€ *9.900*	€ 9.900		€ 9.900	2023	2023
05.05		Verplaatsen trafo nabij McDonalds	pst	1,0	€ 20.000	€ *20.000*	€ 20.000		€ 20.000	2023	2023
		subtotaal					**€ 2.886.773**		**€ 2.886.773**		

06 woonrijp maken

		Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
06.01		rijweg asfalt woonrijp maken	m2	18.076,0	€ 73,3	€ *1.325.468*	€ 1.325.468		€ 1.325.468	2024	2033
06.02		trottoirs	m2	10.101,0	€ 50,2	€ *506.950*	€ 506.950		€ 506.950	2024	2033
06.03		fietspaden asfalt	m2	5.910,0	€ 65,8	€ *388.841*	€ 388.841		€ 388.841	2024	2033
06.04		groen algemeen	m2	54.112,0	€ 15,1	€ *815.333*	€ 815.333		€ 815.333	2024	2033
06.05		graven watergangen	m2	29.836,0	€ 41,2	€ *1.230.466*	€ 1.230.466		€ 1.230.466	2024	2033
06.06		duikers, stuwen, gemaal etc.	pct	53%	€ 699.000,0	€ *372.699*	€ 372.699		€ 372.699	2024	2033
06.06		riolering (pompgemaal 1x groot en 2x klein)	pct	53%	€ 275.000,0	€ *146.627*	€ 146.627		€ 146.627	2024	2033
06.06		diverse maatregelen tbv bestnd. bouw. en tijd. beheer	pct	53%	€ 295.000,0	€ *157.291*	€ 157.291		€ 157.291	2024	2033
06.07		verlichtingsmast led	st	153,0	€ 2.100,0	€ *321.197*	€ 321.197		€ 321.197	2024	2033
06.08		brandkranen (h.o.h.: 80)	st	34,8	€ 1.722,0	€ *59.859*	€ 59.859		€ 59.859	2024	2033
06.09		onvoorzien	pct	10%	€ 5.324.730,1	€ *532.473*	€ 532.473		€ 532.473	2024	2033
06.08		aanleg groenstrook Uithoorn	st	-	€ 73,9					2024	2033
		subtotaal					**€ 5.857.203**		**€ 5.857.203**		

BRM / WRM 25,96 per m2 plangebied

07 plankosten

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
07.04	Plankostenscan		post	1	3.397.913	€ *3.397.913*	€ 3.397.913	€ 3.397.913		2021	2021
		subtotaal					**€ 3.397.913**	**€ 3.397.913**			

08 bijdragen

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
		subtotaal									

09 bovenwijks

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
09.01	N201 (zicht en niet zichtlocaties)			138.474	€ 27,60	€ *3.631.614*	€ 3.631.614		€ 3.631.614	2024	2031
09.02	N201 reeds betaald		post	1	€ 190.279,00	€ *190.279*	€ 190.279	€ 190.279			
09.05	Persleiding (al gerealiseerd tbv Loeten / BTAZ)		pct	53%	600.000	€ *319.913*	€ 319.913		€ 319.913	2021	2021
09.06	Nota Bovenwijks (Stadsdeel Zuid)	-	m2	207.385	0,25	€ *51.846*	€ 51.846		€ 51.846	2022	2022
09.07	Nota Bovenwijks (Stadsniveau)	-	m2	207.385	1,00	€ *207.385*	€ 207.385		€ 207.385	2022	2022
09.08	Capaciteitsuitbreiding Zijdelweg		pct	44%	€ 6.500.000	€ *2.860.000*	€ 2.860.000		€ 2.860.000	2024	2025
		subtotaal					**€ 7.261.037**	**€ 190.279**	**€ 7.070.758**		

10 tijdelijk beheer

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
		subtotaal									

11 overig 2

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
11.01	Boekwaarde rente		post	1	1.291	€ *1.291*	€ 1.291	€ 1.291		2020	2020
11.02	Planschade PM		post	1	-					2021	2021
		subtotaal					**€ 1.291**	**€ 1.291**			

	TOTAAL UITGAVEN						**€ 42.963.837**	**€ 26.832.496**	**€ 16.131.340**		

INKOMSTEN

16 bedrijven

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
16.01	Uitgifte bedrijventerrein		m²	157.385	230	€ *36.198.550*	€ 36.198.550		€ 36.198.550	2024	2028
16.02	Uitgifte bedrijventerrein deel 2		m²	50.000	230	€ *11.500.000*	€ 11.500.000		€ 11.500.000	2029	2031
		subtotaal		**207.385**			**€ 47.698.550**		**€ 47.698.550**		

21 subsidies en overige bijdragen

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
21.01	Bijdrage VRA (verleggen loze leiding)		pct	50%	€ 120.000	€ *60.000*	€ 60.000		€ 60.000	2021	2021
		subtotaal					**€ 60.000**		**€ 60.000**		

	TOTAAL INKOMSTEN						**€ 47.758.550**		**€ 47.758.550**		

CW kosten **€ 42.401.709,38**
CW opbrengsten **€ 45.308.303,00**

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	CW van uitgifteprijs per basiseenheid	Gewichtsfactor	Totaal basiseenheden	Gewogen eenheden
Uitgifte bedrijventerrein	m2	€ 219,98	1,00	207.385	207.385,00
Totaal				**207.385**	**207.385,00**

Te verhalen bedrag (CW) **€ 42.401.709,38**
Bijdrage per gewogen eenheid **€ 204,46**

BASISEENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR

UITGIFTE CATEGORIE	Eigenaar 07	Eigenaar 08	Eigenaar 05	Eigenaar 12	Eigenaar 01-NO	Eigenaar 01-ZO	Eigenaar 09	Eigenaar 09	Eigenaar 13	Eigenaar 06	Eigenaar 11	Eigenaar 04	Eigenaar 02-03-10-14	Eigenaar 01-ZO	TOTAAL
Uitgifte bedrijventerrein	-	-	-	-	160.882	-	46.496	-	-	-	-	-	7	-	**207.385**
Totaal	**-**	**-**	**-**	**-**	**160.882,00**	**-**	**46.496**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**7**	**-**	**207.385**

GEWOGEN EENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR

UITGIFTECATEGORIE	Eigenaar 07	Eigenaar 08	Eigenaar 05	Eigenaar 12	Eigenaar 01-NO	Eigenaar 01-ZO	Eigenaar 09	Eigenaar 09	Eigenaar 13	Eigenaar 06	Eigenaar 11	Eigenaar 04	Eigenaar 02-03-10-14	Eigenaar 01-ZO	TOTAAL
Uitgifte bedrijventerrein	-	-	-	-	160.882,00	-	46.496,00	-	-	-	-	-	7,00	-	**207.385**
Totaal	**-**	**-**	**-**	**-**	**160.882,00**	**-**	**46.496,00**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**7,00**	**-**	**207.385,00**

BIJDRAGE PER EIGENAAR

UITGIFTECATEGORIE	Eigenaar 07	Eigenaar 08	Eigenaar 05	Eigenaar 12	Eigenaar 01-NO	Eigenaar 01-ZO	Eigenaar 09	Eigenaar 09	Eigenaar 13	Eigenaar 06	Eigenaar 11	Eigenaar 04	Eigenaar 02-03-10-14	Eigenaar 01-ZO	TOTAAL
Uitgifte bedrijventerrein	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 32.893.757,06	€ 0,00	€ 9.506.521,11	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.431,21	€ 0,00	**€ 42.401.709,38**
Totaal Bruto bijdrage	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 32.893.757,06**	**€ 0,00**	**€ 9.506.521,11**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 1.431,21**	**€ 0,00**	**€ 42.401.709,38**
Inbrengwaarde	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 17.815.205,00***	***€ 0,00***	***€ 5.187.585,00***	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 220.195,00***	***€ 0,00***	***€ 23.222.985,00***
Totaal Netto bijdrage	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 15.078.552,06**	**€ 0,00**	**€ 4.318.936,11**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**-€ 218.763,79**	**€ 0,00**	**€ 19.178.724,38**

BIJLAGE C

Exploitatie Grex EP Zuidoost

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Project	Grex EP Zuidoost
Deelgebied/variant	Grex EP Zuidoost
Nummer	2
Datum	25-6-2021
Startjaar exploitatie	2021
Eindjaar exploitatie	2036
Aantal jaar	16

REKENPARAMETERS

Prijspeil	1-1-2021	
Uitgavenstijging	0,00%	zie exploitatieplan voor parameters
Inkomstenstijging	0,00%	zie exploitatieplan voor parameters
BTW	21,00%	
	negatief	*positief*
Rente	1,73%	1,73%
Discontovoet	2,00%	

KASSTROOM OVERZICHT

uitgaven — ***Grex EP Zuidoost***

	omschrijving	totaal	gerealiseerd	nog	startwaarde	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
01	verwerving	€ -4.985.255	€ -4.985.255																		
02	sloop																				
03	milieu/saneren	€ -84.670	€ -5.428	€	-79.241	€ -4.688	€ -14.452	€ -14.452					€ -45.651								
04	hoofdinfra	€ -152.130		€	-152.130			€ -152.130													
05	bouwrijp maken	€ -719.636		€	-719.636									€ -119.939	€ -119.939	€ -119.939	€ -119.939	€ -119.939	€ -119.939		
06	woonrijp maken	€ -1.445.002		€	-1.445.002										€ -240.834	€ -240.834	€ -240.834	€ -240.834	€ -240.834	€ -240.834	
07	plankosten	€ -992.610	€ -992.610																		
08	bijdragen																				
09	bovenwijks	€ -1.035.884		€	-1.035.884	€ -290.342	€ -75.728										€ -223.271	€ -223.271	€ -223.271		
10	tijdelijk beheer																				
11	overig 2	€ -350	€ -350																		
	totale uitgaven	**€ -9.415.536**	**€ -5.983.643**	**€**	**-3.431.893**	**€ -295.030**	**€ -90.179**	**€ -166.581**					**€ -45.651**	**€ -119.939**	**€ -360.773**	**€ -360.773**	**€ -584.044**	**€ -584.044**	**€ -584.044**	**€ -240.834**	

inkomsten

	omschrijving	totaal	gerealiseerd	nog	startwaarde	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
12	woningen sociaal																				
13	woningen marktsector																				
14	vrije kavels																				
15	kantoren																				
16	bedrijven	€ 13.933.860		€	13.933.860	€ 1.182.660											€ 4.250.400	€ 4.250.400	€ 4.250.400		
17	commerciële voorzieningen																				
18	niet-commerciële voorzieningen																				
19	parkeren																				
20	bijdrage gemeente																				
21	subsidies en overige bijdragen																				
22	exploitatiebijdragen																				
23	overig																				
	totale inkomsten	**€ 13.933.860**		**€**	**13.933.860**	**€ 1.182.660**											**€ 4.250.400**	**€ 4.250.400**	**€ 4.250.400**		

saldo

	omschrijving	totaal	gerealiseerd	nog	startwaarde	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	uitgavenstijging	€ -536.806		€	-536.806		€ -217	€ -5.880					€ -6.531	€ -19.900	€ -68.271	€ -76.851	€ -85.604	€ -94.532	€ -103.638	€ -75.384	
	inkomstenstijging	€ 1.617.646		€	1.617.646												€ 491.637	€ 539.057	€ 586.952		
	per jaar inclusief indexering	**€ 5.599.163**	**€ -5.983.643**	**€**	**11.582.806**	**€ 887.630**	**€ -90.396**	**€ -172.462**					**€ -52.181**	**€ -139.839**	**€ -429.044**	**€ -437.624**	**€ 4.072.388**	**€ 4.110.881**	**€ 4.149.670**	**€ -316.217**	
	rente	€ -1.162.300		€	-1.162.300	€ -103.517	€ -89.952	€ -93.072	€ -97.666	€ -99.355	€ -101.074	€ -102.823	€ -104.601	€ -107.314	€ -111.590	€ -120.943	€ -130.606	€ -62.413	€ 7.626	€ 79.547	€ 75.452
	eindwaarde 31-12-2036	**€ 4.436.864**	**€ -5.983.643**			**€ -5.199.530**	**€ -5.379.877**	**€ -5.645.411**	**€ -5.743.077**	**€ -5.842.432**	**€ -5.943.506**	**€ -6.046.329**	**€ -6.203.111**	**€ -6.450.264**	**€ -6.990.897**	**€ -7.549.464**	**€ -3.607.682**	**€ 440.787**	**€ 4.598.082**	**€ 4.361.411**	**€ 4.436.864**
	NCW 1-1-2021	**€ 3.232.015**	voordelig																		

UITGAVEN

01 verwerving

		Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
01.06	95%	Eigenaar 01-ZO	m2	86.498	€ 55,00	€ *4.757.390*	€ 4.757.390	€ 4.757.390		2021	2021
01.13	0%	Eigenaar 02-03-10-14	m2	98	€ 55,00	€ *5.390*	€ 5.390	€ 5.390		2021	2021
01.14	4%	Eigenaar 01-ZO	m2	4.045	€ 55,00	€ *222.475*	€ 222.475	€ 222.475		2021	2021
		subtotaal		**90.641**			**€ 4.985.255**	**€ 4.985.255**			

02 sloop

		Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
02.01		Stelpost te slopen objecten in plangebied	-	-	€ 40.000					2022	2022
02.02		Stelpost glastuinbouw incl sanering	m2	-	€ 8					2025	2026
		subtotaal									

03 milieu/saneren

		Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
03.01		verkennend milieuonderzoek	ha	9,1	€ 5.000	€ *45.651*	€ 45.651		€ 45.651	2028	2028
03.02		onderzoeken t.b.v. MER	pct	14%	€ 70.000	€ *10.116*	€ 10.116	€ 5.428	€ 4.688		
03.03		overige onderzoeken (geluid, f&f, etc.)	pct	14%	€ 200.000	€ *28.903*	€ 28.903		€ 28.903	2022	2023
		subtotaal					**€ 84.670**	**€ 5.428**	**€ 79.241**		

04 hoofdinfra

		Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
04.01		verbreding viaduct Uithoornlijn	-	0,50	€ 304.260	€ *152.130*	€ 152.130		€ 152.130	2023	2023
04.02		onderdoorgang Uithoornlijn, fietsverbinding	m2	-	€ 72					2024	2025
		subtotaal					**€ 152.130**		**€ 152.130**		

05 bouwrijp maken

		Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
05.01		BRM bouwblokken	m2	60.582,0	€ 9,9	€ *599.762*	€ 599.762		€ 599.762	2029	2034
05.02		BRM bouwweg	m2	6.233,7	€ 19,2	€ *119.874*	€ 119.874		€ 119.874	2029	2034
05.03		Verleggen loze leiding	pct	0%	€ 165.439					2022	2023
05.04		Maatregelen persleiding tbv watergang McDonalds	pst	-	€ 9.900					2023	2023
05.05		Verplaatsen trafo nabij McDonalds	pst	-	€ 20.000					2023	2023
		subtotaal					**€ 719.636**		**€ 719.636**		

06 woonrijp maken

		Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
06.01		rijweg asfalt woonrijp maken	m2	4.127,0	€ 73,3	€ *302.623*	€ 302.623		€ 302.623	2030	2035
06.02		trottoirs	m2	1.095,0	€ 50,2	€ *54.956*	€ 54.956		€ 54.956	2030	2035
06.03		fietspaden asfalt	m2	445,0	€ 65,8	€ *29.278*	€ 29.278		€ 29.278	2030	2035
06.04		groen algemeen	m2	12.402,0	€ 15,1	€ *186.867*	€ 186.867		€ 186.867	2030	2035
06.05		graven watergangen	m2	5.840,0	€ 41,2	€ *240.847*	€ 240.847		€ 240.847	2030	2035
06.06		duikers, stuwen, gemaal etc.	pct	14%	€ 699.000,0	€ *101.016*	€ 101.016		€ 101.016	2030	2035
06.06		riolering (pompgemaal 1x groot en 2x klein)	pct	14%	€ 275.000,0	€ *39.742*	€ 39.742		€ 39.742	2030	2035
06.06		diverse maatregelen tbv bestnd. bouw. en tijd. beheer	pct	14%	€ 295.000,0	€ *42.632*	€ 42.632		€ 42.632	2030	2035
06.07		verlichtingsmast led	st	34,9	€ 2.100,0	€ *73.334*	€ 73.334		€ 73.334	2030	2035
06.08		brandkranen (h.o.h.: 80)	st	7,9	€ 1.722,0	€ *13.667*	€ 13.667		€ 13.667	2030	2035
06.09		onvoorzien	pct	10%	€ 1.084.961,3	€ *108.496*	€ 108.496		€ 108.496	2030	2035
06.10		aanleg groenstrook Uithoorn	st	6.810,0	€ 73,9	€ *503.089*	€ 251.545		€ 251.545	2030	2035
		subtotaal					**€ 1.445.002**		**€ 1.445.002**		

07 plankosten

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
07.04	Plankostenscan		post	1	992.610	€ 992.610	€ 992.610	€ 992.610		2020	2020
		subtotaal					**€ 992.610**	**€ 992.610**			

08 bijdragen

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
		subtotaal									

09 bovenwijks

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
09.01	N201 (zicht en niet zichtlocaties)			37.532	€ 27,60	€ 669.814	€ 669.814		€ 669.814	2032	2034
09.04	N201 (overig)		post	1	€ 203.633,00	€ 203.633	€ 203.633		€ 203.633	2021	2021
09.05	Persleiding (al gerealiseerd tbv Loeten / BTAZ)		pct	14%	600.000	€ 86.709	€ 86.709		€ 86.709	2021	2021
09.06	Nota Bovenwijks (Stadsdeel Zuid)	-	m2	60.582	0,25	€ 15.146	€ 15.146		€ 15.146	2022	2022
09.07	Nota Bovenwijks (Stadsniveau)	-	m2	60.582	1,00	€ 60.582	€ 60.582		€ 60.582	2022	2022
09.08	Capaciteitsuitbreiding Zijdelweg		pct	0%	6.500.000					2024	2025
		subtotaal					**€ 1.035.884**		**€ 1.035.884**		

10 tijdelijk beheer

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
		subtotaal									

11 overig 2

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
11.01	Boekwaarde rente		post	1	350	€ 350	€ 350	€ 350		2020	2020
11.02	Planschade PM		post	1	-					2021	2021
		subtotaal					**€ 350**	**€ 350**			

	TOTAAL UITGAVEN						**€ 9.415.536**	**€ 5.983.643**	**€ 3.431.893**		

INKOMSTEN

16 bedrijven

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
16.01	Uitgifte bedrijventerrein		m²	55.440	230	€ 12.751.200	€ 12.751.200		€ 12.751.200	2032	2034
16.03	Uitgifte bedrijventerrein (2)		m²	5.142	230	€ 1.182.660	€ 1.182.660		€ 1.182.660	2021	2021
		subtotaal		**60.582**			**€ 13.933.860**		**€ 13.933.860**		

21 subsidies en overige bijdragen

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
21.01	Bijdrage VRA (verleggen loze leiding)		pct	0%	€ 120.000					2021	2021
		subtotaal									

	TOTAAL INKOMSTEN						**€ 13.933.860**		**€ 13.933.860**		

CW kosten **€ 9.315.785,78**
CW opbrengsten **€ 12.768.394,98**

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	CW van uitgifteprijs per basiseenheid	Gewichtsfactor	Totaal basiseenheden	Gewogen eenheden
Uitgifte bedrijventerrein	m2	€ 209,16	1,00	60.582	60.582,00
Totaal				**60.582**	**60.582,00**

Te verhalen bedrag (CW) **€ 9.315.785,78**
Bijdrage per gewogen eenheid **€ 153,77**

BASISEENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR

UITGIFTE CATEGORIE	Eigenaar 07	Eigenaar 08	Eigenaar 05	Eigenaar 12	Eigenaar 01-NO	Eigenaar 01-ZO	Eigenaar 09	Eigenaar 13	Eigenaar 06	Eigenaar 11	Eigenaar 04	Eigenaar 02-03-10-14	Eigenaar 01-ZO	TOTAAL
Uitgifte bedrijventerrein	-	-	-	-	-	55.440	-	-	-	-	-	-	4.045	**59.485**
Totaal	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**55.440**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**4.045**	**59.485**

GEWOGEN EENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR

UITGIFTECATEGORIE	Eigenaar 07	Eigenaar 08	Eigenaar 05	Eigenaar 12	Eigenaar 01-NO	Eigenaar 01-ZO	Eigenaar 09	Eigenaar 13	Eigenaar 06	Eigenaar 11	Eigenaar 04	Eigenaar 02-03-10-14	Eigenaar 01-ZO	TOTAAL
Uitgifte bedrijventerrein	-	-	-	-	-	55.440,00	-	-	-	-	-	-	4.045,00	**59.485**
Totaal	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**55.440,00**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**4.045,00**	**59.485,00**

BIJDRAGE PER EIGENAAR

UITGIFTECATEGORIE	Eigenaar 07	Eigenaar 08	Eigenaar 05	Eigenaar 12	Eigenaar 01-NO	Eigenaar 01-ZO	Eigenaar 09	Eigenaar 13	Eigenaar 06	Eigenaar 11	Eigenaar 04	Eigenaar 02-03-10-14	Eigenaar 01-ZO	TOTAAL
Uitgifte bedrijventerrein	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 8.525.092,66	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 622.005,77	**€ 9.147.098,43**
Totaal Bruto bijdrage	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 8.525.092,66**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 622.005,77**	**€ 9.147.098,43**
Inbrengwaarde	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 4.757.390,00***	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 5.390,00***	***€ 222.475,00***	***€ 4.985.255,00***
Totaal Netto bijdrage	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 3.767.702,66**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**-€ 5.390,00**	**€ 399.530,77**	**€ 4.161.843,43**

BIJLAGE D

Exploitatie Grex EP Zuidwest

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Project	Grex EP Zuidwest
Deelgebied/variant	Grex EP Zuidwest
Nummer	2
Datum	25-6-2021
Startjaar exploitatie	2021
Eindjaar exploitatie	2038
Aantal jaar	18

REKENPARAMETERS

Prijspeil	1-1-2021	
Uitgavenstijging	0,00%	zie exploitatieplan voor parameters
Inkomstenstijging	0,00%	zie exploitatieplan voor parameters
BTW	21,00%	
	negatief	*positief*
Rente	1,73%	1,73%
Discontovoet	2,00%	

KASSTROOM OVERZICHT

uitgaven — *Grex EP Zuidwest*

	omschrijving	totaal	gerealiseerd	nog	startwaarde	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
01	verwerving	€ -4.543.440	€ -4.543.440																				
02	sloop																						
03	milieu/saneren	€ -76.264	€ -4.889	€	-71.374	€ -4.222		€ -26.034								€ -41.119							
04	hoofdinfra	€ -152.130		€	-152.130			€ -152.130															
05	bouwrijp maken	€ -584.549		€	-584.549												€ -116.910	€ -116.910	€ -116.910	€ -116.910	€ -116.910		
06	woonrijp maken	€ -1.499.121		€	-1.499.121													€ -299.824	€ -299.824	€ -299.824	€ -299.824	€ -299.824	
07	plankosten	€ -811.085	€ -811.085																				
08	bijdragen																						
09	bovenwijks	€ -1.073.025		€	-1.073.025	€ -78.101	€ -61.879												€ -311.015	€ -311.015	€ -311.015		
10	tijdelijk beheer																						
11	overig 2	€ -315	€ -315																				
	totale uitgaven	**€ -8.739.929**	**€ -5.359.730**	**€**	**-3.380.199**	**€ -82.323**	**€ -61.879**	**€ -178.163**								**€ -41.119**	**€ -116.910**	**€ -416.734**	**€ -727.749**	**€ -727.749**	**€ -727.749**	**€ -299.824**	

inkomsten

	omschrijving	totaal	gerealiseerd	nog	startwaarde	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
12	woningen sociaal																						
13	woningen marktsector																						
14	vrije kavels																						
15	kantoren																						
16	bedrijven	€ 11.385.690		€	11.385.690														€ 3.795.230	€ 3.795.230	€ 3.795.230		
17	commerciële voorzieningen																						
18	niet-commerciële voorzieningen																						
19	parkeren																						
20	bijdrage gemeente																						
21	subsidies en overige bijdragen																						
22	exploitatiebijdragen																						
23	overig																						
	totale inkomsten	**€ 11.385.690**		**€**	**11.385.690**														**€ 3.795.230**	**€ 3.795.230**	**€ 3.795.230**		

saldo

	omschrijving	totaal	gerealiseerd	nog	startwaarde	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
	uitgavenstijging	€ -653.277		€	-653.277			€ -6.289								€ -8.759	€ -27.740	€ -109.195	€ -119.713	€ -130.442	€ -141.386	€ -109.753	
	inkomstenstijging	€ 1.702.299		€	1.702.299														€ 524.096	€ 567.289	€ 610.914		
	per jaar inclusief indexering	**€ 3.694.783**	**€ -5.359.730**	**€**	**9.054.513**	**€ -82.323**	**€ -61.879**	**€ -184.453**								**€ -49.878**	**€ -144.650**	**€ -525.929**	**€ 3.471.863**	**€ 3.504.328**	**€ 3.537.009**	**€ -409.577**	
	rente	€ -1.561.352		€	-1.561.352	€ -92.723	€ -95.752	€ -98.479	€ -103.373	€ -105.162	€ -106.981	€ -108.832	€ -110.715	€ -112.630	€ -114.578	€ -116.561	€ -119.440	€ -124.009	€ -135.253	€ -77.529	€ -18.246	€ 42.629	€ 36.281
	eindwaarde 31-12-2038	**€ 2.133.432**	**€ -5.359.730**			**€ -5.534.776**	**€ -5.692.407**	**€ -5.975.338**	**€ -6.078.711**	**€ -6.183.873**	**€ -6.290.854**	**€ -6.399.686**	**€ -6.510.400**	**€ -6.623.030**	**€ -6.737.609**	**€ -6.904.047**	**€ -7.168.137**	**€ -7.818.074**	**€ -4.481.464**	**€ -1.054.665**	**€ 2.464.099**	**€ 2.097.151**	**€ 2.133.432**
	NCW 1-1-2021	**€ 1.493.742**	voordelig																				

UITGAVEN

01 verwerving

		Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
01.11	100%	Eigenaar 11	m2	82.545	€ 55,00	€ *4.539.975*	€ 4.539.975	€ 4.539.975		2021	2021
01.13	0%	Eigenaar 02-03-10-14	m2	63	€ 55,00	€ *3.465*	€ 3.465	€ 3.465		2021	2021
		subtotaal		**82.608**			**€ 4.543.440**	**€ 4.543.440**			

02 sloop

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
02.01	Stelpost te slopen objecten in plangebied	-	-	€ 40.000					2022	2022
02.02	Stelpost glastuinbouw incl sanering	m2	-	€ 8					2025	2026
	subtotaal									

03 milieu/saneren

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
03.01	verkennend milieuonderzoek	ha	8,2	€ 5.000	€ *41.119*	€ 41.119		€ 41.119	2031	2031
03.02	onderzoeken t.b.v. MER	pct	13%	€ 70.000	€ *9.112*	€ 9.112	€ 4.889	€ 4.222	2021	2021
03.03	overige onderzoeken (geluid, f&f, etc.)	pct	13%	€ 200.000	€ *26.034*	€ 26.034		€ 26.034	2023	2023
	subtotaal					**€ 76.264**	**€ 4.889**	**€ 71.374**		

04 hoofdinfra

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
04.01	verbreding viaduct Uithoornlijn	-	0,50	€ 304.260	€ *152.130*	€ 152.130		€ 152.130	2023	2023
04.02	onderdoorgang Uithoornlijn, fietsverbinding	m2	-	€ 72					2024	2025
	subtotaal					**€ 152.130**		**€ 152.130**		

05 bouwrijp maken

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
05.01	BRM bouwblokken	m2	49.503,0	€ 9,90	€ *490.080*	€ 490.080		€ 490.080	2032	2036
05.02	BRM bouwweg	m2	4.912,6	€ 19,23	€ *94.469*	€ 94.469		€ 94.469	2032	2036
05.03	Verleggen loze leiding	pct	0%	€ 165.439					2022	2023
05.04	Maatregelen persleiding tbv watergang McDonalds	pst	-	€ 9.900					2023	2023
05.05	Verplaatsen trafo nabij McDonalds	pst	-	€ 20.000					2023	2023
	subtotaal					**€ 584.549**		**€ 584.549**		

06 woonrijp maken

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
06.01	rijweg asfalt woonrijp maken	m2	3.502,0	€ 73,3	€ *256.793*	€ 256.793		€ 256.793	2033	2037
06.02	trottoirs	m2	964,0	€ 50,2	€ *48.381*	€ 48.381		€ 48.381	2033	2037
06.03	fietspaden asfalt	m2	-	€ 65,8					2033	2037
06.04	groen algemeen	m2	11.096,0	€ 15,1	€ *167.189*	€ 167.189		€ 167.189	2033	2037
06.05	graven watergangen	m2	9.768,0	€ 41,2	€ *402.842*	€ 402.842		€ 402.842	2033	2037
06.06	duikers, stuwen, gemaal etc.	pct	13%	€ 699.000,0	€ *90.988*	€ 90.988		€ 90.988	2033	2037
06.06	riolering (pompgemaal 1x groot en 2x klein)	pct	13%	€ 275.000,0	€ *35.796*	€ 35.796		€ 35.796	2033	2037
06.06	diverse maatregelen tbv bestnd. bouw. en tijd. beheer	pct	13%	€ 295.000,0	€ *38.400*	€ 38.400		€ 38.400	2033	2037
06.07	verlichtingsmast led	st	29,6	€ 2.100,0	€ *62.228*	€ 62.228		€ 62.228	2033	2037
06.08	brandkranen (h.o.h.: 80)	st	6,7	€ 1.722,0	€ *11.597*	€ 11.597		€ 11.597	2033	2037
06.09	onvoorzien	pct	10%	€ 1.114.213,6	€ *111.421*	€ 111.421		€ 111.421	2033	2037
06.08	aanleg groenstrook Uithoorn	st	7.404,0	€ 73,9	€ *546.971*	€ 273.486		€ 273.486	2033	2037
	subtotaal					**€ 1.499.121**		**€ 1.499.121**		
				82.237	€ *25,34*	€ 2.083.670				

07 plankosten

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
07.04	Plankostenscan		post	1	811.085	€ *811.085*	€ 811.085	€ 811.085		2020	2020
		subtotaal					**€ 811.085**	**€ 811.085**			

08 bijdragen

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
		subtotaal									

09 bovenwijks

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
09.01	N201 (zicht en niet zichtlocaties)			33.806	€ 27,60	€ *933.045*	€ 933.045		€ 933.045	2034	2036
09.05	Persleiding (al gerealiseerd tbv Loeten / BTAZ)		pct	13%	600.000	€ *78.101*	€ 78.101		€ 78.101	2021	2021
09.06	Nota Bovenwijks (Stadsdeel Zuid)	-	m2	49.503	0,25	€ *12.376*	€ 12.376		€ 12.376	2022	2022
09.07	Nota Bovenwijks (Stadsniveau)	-	m2	49.503	1,00	€ *49.503*	€ 49.503		€ 49.503	2022	2022
09.08	Capaciteitsuitbreiding Zijdelweg		pct	0%	6.500.000					2024	2025
		subtotaal					**€ 1.073.025**		**€ 1.073.025**		

10 tijdelijk beheer

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
		subtotaal									

11 overig 2

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
11.01	Boekwaarde rente		post	1	315	€ *315*	€ 315	€ 315		2020	2020
11.02	Planschade PM		post	1	-					2021	2021
		subtotaal					**€ 315**	**€ 315**			

	TOTAAL UITGAVEN						**€ 8.739.929**	**€ 5.359.730**	**€ 3.380.199**		

INKOMSTEN

16 bedrijven

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
16.01	Uitgifte bedrijventerrein	m²		49.503	230	€ *11.385.690*	€ 11.385.690		€ 11.385.690	2034	2036
		subtotaal		**49.503**			**€ 11.385.690**		**€ 11.385.690**		

21 subsidies en overige bijdragen

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	*voorcalc*	totaal	gerealiseerd	nog	begin	eind
21.01	Bijdrage VRA (verleggen loze leiding)		pct	0%	€ 120.000					2021	2021
		subtotaal									

	TOTAAL INKOMSTEN						**€ 11.385.690**		**€ 11.385.690**		

CW kosten **€ 8.579.592,25**
CW opbrengsten **€ 10.205.985,59**

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	CW van uitgifteprijs per basiseenheid	Gewichtsfactor	Totaal basiseenheden	Gewogen eenheden
Uitgifte bedrijventerrein	m2	€ 206,17	1,00	49.503	49.503,00
Totaal				**49.503**	**49.503,00**

Te verhalen bedrag (CW) **€ 8.579.592,25**
Bijdrage per gewogen eenheid **€ 173,31**

BASISEENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR

UITGIFTE CATEGORIE	Eigenaar 07	Eigenaar 08	Eigenaar 05	Eigenaar 12	Eigenaar 01-NO	Eigenaar 01-ZO	Eigenaar 09	Eigenaar 13	Eigenaar 06	Eigenaar 11	Eigenaar 04	Eigenaar 02-03-10-14	Eigenaar 01-ZO	TOTAAL
Uitgifte bedrijventerrein	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49.503	-	-	-	**49.503**
Totaal	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**49.503**	**-**	**-**	**-**	**49.503**

GEWOGEN EENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR

UITGIFTECATEGORIE	Eigenaar 07	Eigenaar 08	Eigenaar 05	Eigenaar 12	Eigenaar 01-NO	Eigenaar 01-ZO	Eigenaar 09	Eigenaar 13	Eigenaar 06	Eigenaar 11	Eigenaar 04	Eigenaar 02-03-10-14	Eigenaar 01-ZO	TOTAAL
Uitgifte bedrijventerrein	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49.503,00	-	-	-	**49.503**
Totaal	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**49.503,00**	**-**	**-**	**-**	**49.503,00**

BIJDRAGE PER EIGENAAR

UITGIFTECATEGORIE	Eigenaar 07	Eigenaar 08	Eigenaar 05	Eigenaar 12	Eigenaar 01-NO	Eigenaar 01-ZO	Eigenaar 09	Eigenaar 13	Eigenaar 06	Eigenaar 11	Eigenaar 04	Eigenaar 02-03-10-14	Eigenaar 01-ZO	TOTAAL
Uitgifte bedrijventerrein	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 8.579.592,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 8.579.592,25**
Totaal Bruto bijdrage	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 8.579.592,25**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 8.579.592,25**
Inbrengwaarde	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 0,00***	***€ 4.539.975,00***	***€ 0,00***	***€ 3.465,00***	***€ 0,00***	***€ 4.543.440,00***
Totaal Netto bijdrage	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 4.039.617,25**	**€ 0,00**	**-€ 3.465,00**	**€ 0,00**	**€ 4.036.152,25**

BIJLAGE 11

Leidraad Inrichting Openbare Ruimte
Gemeente Amstelveen en Aalsmeer

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

Versie

december 2017 nummer 1.0

Inhoudsopgave

1 Inleiding 6
1.1 Achtergrond 6
1.2 Doel LIOR 6
1.3 Actualiseren 7
1.4 Wettelijke eisen in de LIOR 7
1.5 Afwijken van de LIOR 7
2 Beleidsuitgangspunten 8
2.1 Van toepassing zijnde beleidsdocumenten 8
2.2 Gebiedsgerichte aanpak 9
3 Procesmatige voorbereiding 10
3.1 Toetsing van documenten initiatiefnemer 10
3.2 Aanbesteding 10
3.3 Begeleiding, planning en gunning 10
3.4 Vergunningen 11
3.4.1 Algemeen 11
3.4.2 Vergunningen (meldingen/besluiten/toetsingen) die door de gemeente worden afgegeven of bij de gemeente moeten worden ingediend 11
3.4.3 Vergunningen (of meldingen) die door de Provincie Noord-Holland worden afgegeven of bij de provincie moeten worden ingediend 12
3.4.4 Vergunningen (of meldingen) die door het Waterschap worden afgegeven of bij het Waterschap moeten worden ingediend 12
3.5 Inhoudelijke - en technische voorbereiding 12
3.5.1 Fasering (voorbereiding) 12
3.5.2 Oppervlakteverdeling openbare ruimte 14
3.5.3 Matenplan 14
3.5.4 Maatvoering 14
3.5.5 Peilen 14
3.6 Verkeersmaatregelen 15
3.7 Nood- en hulpdiensten 15
3.8 Politie Keurmerk Veilig Wonen 15
3.9 Nutsvoorzieningen 15
3.10 Brandkranen, bluswater 16
Procedure vergunningaanvraag waterleidingen en blusvoorzieningen 16

3.11 Bodem en ondergrond 16
3.11.1 Algemeen 16
3.11.2 Grondstromenplan 17
3.11.3 Grondbank 17
3.11.4 Eisen en richtlijnen 18
3.11.5 Hergebruik (secundaire) bouwstoffen en grond 18
3.11.6 Bodemvreemd materiaal en andere vrijkomende verontreinigingen 19
3.11.7 Bouw- en woonrijp maken 19
3.11.8 Arbeidsomstandighedenwet 19
3.12 Bouw- en slooplawaai 20
3.13 Trillingshinder 20
3.14 Waterhuishouding 20
3.14.1 Algemeen 20
3.14.2 Watertoets 20
3.14.3 Waterkwantiteit en waterkwaliteit 21
Waterkwantiteit 21
Waterkwaliteit 21
3.14.4 Beheer en onderhoud watergangen 21
3.14.5 Voorwaarden dempen/graven watergangen, sloten en greppels 22
3.15 Overdracht en nazorg 22
3.15.1 Algemeen 22
3.15.2 WION 22
3.15.3 Ontwikkeling in bestaande openbare ruimte 23
3.15.4 Vooropname 23
3.15.5 (Deel)oplevering 23
3.15.5.1 Verharding en riolering 24
3.15.5.2 Groenvoorzieningen 24
3.15.5.3 Openbare verlichting 24
3.15.5.4 Bruggen en waterpartijen 25
3.15.6 Overdracht 25
3.15.7 Revisie 25
3.15.7.1 Algemeen 25
3.15.7.2 Verharding 26
3.15.7.3 Wegbebakening 26

3.15.7.4 Groenvoorzieningen 26
3.15.7.5 Openbare verlichting 27
3.15.7.6 Riolering 27
3.15.7.7 Gemalen 27
3.15.7.8 Fonteinen 28
3.15.7.9 Speeltoestellen 28
3.15.7.10 Straatmeubilair en ondergrondse afvalcontainers 28
3.15.7.11 Civiele kunstwerken 28
3.15.7.12 Bodem 29
3.15.7.13 Water 29
3.15.8 Kwaliteit c.q. keuringsplan 29
3.15.9 Garantie/afkoop onderhoud elementenverharding eerste 5 jaar 29
4 Technische eisen en richtlijnen 30
4.1 Algemeen 30
4.1.1 Levensduureisen 30
4.1.2 Van toepassing zijnde richtlijnen 30
4.2 Riolering en drainage 31
4.2.1 Riolering 31
4.2.2 Drainage 36
4.3 Verkeersontwerp 37
4.3.1 Verkeersregelinstallatie 40
4.4 Verhardingen 41
4.4.1 Fundering 41
4.4.2 Zettingseisen van wegen en parkeervoorzieningen 41
4.4.3 Standaard funderingsopbouw 42
4.4.4 Cunetdrainage 43
4.4.5 Materialisatie 44
4.4.5.1 Gebiedsontsluitingswegen en wijkontsluitingswegen 44
4.4.5.2 Erftoegangswegen 46
4.4.5.3 Centrumgebieden 47
4.5 Oeverbescherming, oevers en waterhuishoudkundige voorzieningen 48
4.5.1 Oeverbescherming 48
4.5.2 Natuurlijke oever 49
4.5.3 Diverse waterhuishoudkundige voorwaarden en voorzieningen 50

4.6 Civiele kunstwerken 51
4.7 Openbare verlichting 52
4.8 Bovengrondse voorzieningen 55
4.8.1 Straatmeubilair 55
4.8.2 Straatnaamborden, verkeersborden en huisnummering 55
4.8.3 Speelvoorzieningen 56
4.8.4 Afvalinzameling 57
4.8.5 Hondenuitlaat- en losloopplaatsen 58
4.9 Groenvoorzieningen 59
4.9.1 Technische bepalingen 59
4.9.2 Uitvoering 60
4.9.3 Materiaal 63
4.9.4 Nazorg / overdracht / onderhoud 64
5 Bijlage A: Te toetsen producten 65
6 Bijlage B: Standaard profiel kabels en leidingen 67

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De gemeenten Amstelveen en Aalsmeer werken sinds 2013 samen in een zogenoemde centrumgemeente constructie. Dit betekent dat de ambtelijke organisatie Amstelveen/Aalsmeer, hierna de Organisatie AA, als adviseur en uitvoerder werkt voor twee zelfstandige gemeentebesturen.
Vanuit de Organisatie AA zijn met name de afdelingen 'Wijkbeheer' en 'Realisatie en Beheer' verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Daar waar in deze LIOR naar 'de gemeente' wordt verwezen, wordt bedoeld de gemeente Amstelveen en /of de gemeente Aalsmeer, tenzij anders vermeld.

Een goed ingerichte openbare ruimte is belangrijk voor de kwaliteit van de leefomgeving in de gemeenten. De leefbaarheid en vitaliteit van de omgeving hangen nauw samen met een openbare ruimte die schoon, heel, veilig én duurzaam is.

De Organisatie AA werkt aan het formuleren en vastleggen van concrete richtlijnen, kwaliteitseisen en procesbeschrijvingen voor projecten en werkzaamheden met betrekking tot onder meer het inrichten en onderhouden van de openbare ruimte in de gemeenten Amstelveen en Aalsmeer. Deze worden deels vastgelegd in deze 'Leidraad Inrichting Openbare Ruimte AA (LIOR)' maar ook in de 'Werkwijzer Projecten AA' en de 'Werkwijzer Administratieve Organisatie AA'.

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

De LIOR bevat vanuit het oogpunt van toekomstige beheerbaarheid richtlijnen voor het inrichten van de openbare ruimte voor zover die voortkomen uit onder ander landelijke wet- en regelgeving, regelgeving en beleid van andere overheden, gemeentelijk beleid en regels en algemeen geaccepteerde duurzaamheidsopgaven.
Deze LIOR is bedoeld voor iedereen die openbare ruimte gaat realiseren dan wel werkzaamheden in die openbare ruimte gaat verrichten: dus voor ambtelijke opdrachtgevers, marktpartijen en andere initiatiefnemers. Daarnaast worden de processen beschreven die van belang zijn bij het tot stand komen van een nieuwe of gewijzigde openbare ruimte.

1.2 Doel LIOR

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

De LIOR is als richtlijn bedoeld voor zowel intern gebruik (binnen de organisatie AA) als gebruik door externen.

1.3 Actualiseren

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

Ook in algemene zin is deze LIOR een levend document. Aanpassingen in de (landelijke) regelgeving, wijzigingen in het beleid maar ook aanpassingen in de gemeentelijke organisatie, werkprocessen of techniek maken het noodzakelijk deze LIOR periodiek te actualiseren en waar nodig op onderdelen aan te passen. Gemeentelijke projectleiders/-managers maar ook ontwikkelende partijen dienen derhalve, ter voorkoming van misverstanden, te allen tijde duidelijk aan te geven welke versie van de LIOR gehanteerd wordt. Uitgangspunt hierbij is uiteraard de meest recente/actuele versie van de LIOR. Slechts in uitzonderlijke gevallen kan van dit uitgangspunt, gemotiveerd, worden afgeweken.

1.4 Wettelijke eisen in de LIOR

Daar waar in de leidraad sprake is van wettelijke eisen en - regels dient daaraan te allen tijde te worden voldaan.
Eventuele veranderingen in wettelijke eisen en/of -regels die strijdigheden of onduidelijkheden opleveren ten aanzien van richtlijnen in deze LIOR dienen, in overleg met de gemeente, onverkort te worden opgevolgd. Het voldoen aan de wettelijke eisen en - regels blijft de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer/opdrachtnemer.

Daar waar in deze LIOR aanbevelingen worden gedaan omtrent de inrichting van de openbare ruimte geldt dat deze aanbevelingen dienen te worden opgevolgd tenzij een andere, meer innovatieve, oplossing een beter resultaat op kan leveren. Hierover moet altijd overleg met de gemeente plaatsvinden.

1.5 Afwijken van de LIOR

Om van de aanbevelingen in de LIOR af te wijken dient vooraf goedkeuring van de gemeentelijk projectmanager te worden verkregen. Hierbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

Na goedkeuring door de gemeentelijk projectmanager worden de tekeningen/documenten door beide partijen geparafeerd.

2 Beleidsuitgangspunten

2.1 Van toepassing zijnde beleidsdocumenten

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

Duurzaamheid

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

Ruimtelijke Ordening / Beeldkwaliteit

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

Natuur-Ecologie

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

Groen, water en recreatie

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

Verkeer

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

Riolering

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

Aanbesteding

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

Overige

- Verordening werkzaamheden kabels en leidingen 2015 van de gemeente Amstelveen
- Verordening werkzaamheden kabels en leidingen 2015 van de gemeente Aalsmeer

Bodem

- Regionale Nota Bodembeheer 2012 (i.h.k.v. het Besluit Bodemkwaliteit)

Afval

- Afvalstoffenverordening gemeente Amstelveen 2015
- Afvalstoffenverordening gemeente Aalsmeer 2013

Bovenstaande documenten zijn te vinden op internet of kunnen worden opgevraagd bij het advies team van de afdeling Wijkbeheer van de gemeente.

2.2 Gebiedsgerichte aanpak

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

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

3 Procesmatige voorbereiding

3.1 Toetsing van documenten initiatiefnemer

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

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

3.2 Aanbesteding

Om de openbare ruimte na realisatie in beheer te kunnen nemen dienen de werkzaamheden aanbesteed te worden conform de gemeentelijke Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeenten Amstelveen en Aalsmeer 2014 versie AA, of - indien een meer recente nota is vastgesteld - conform deze recentere nota.

Nota Inkoop en aanbestedingsbeleid gemeenten Amstelveen en Aalsmeer

3.3 Begeleiding, planning en gunning

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

Tijdens de uitvoering van de uitvoeringscontracten worden door de (project)directie periodiek (minimaal eenmaal per 4 weken) bouwvergaderingen tussen (project)directie en de uitvoerende partij van de uitvoeringscontracten georganiseerd, waarvoor een vertegenwoordiging van de gemeente wordt uitgenodigd. Middels bouwverslagen worden afspraken over de voortgang en de uitvoering vastgelegd.

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

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

De (project)directie coördineert de aanleg van kabels en leidingen van nuts- en telecombedrijven. Voor aanvang van de uitvoering wordt gezamenlijk door een vertegenwoordiger van de initiatiefnemer en een vertegenwoordiger van de gemeente een opneming van de bestaande situatie verricht (nulmeting). Van deze opneming wordt door en op kosten van de initiatiefnemer een rapport opgesteld, voor zover dit niet is geregeld middels het overeengekomen kostenverhaal (anterieure overeenkomst) dan wel onderdeel van de exploitatiebijdrage op basis van een vastgesteld exploitatieplan.

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

3.4 Vergunningen

3.4.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

3.4.4 Vergunningen (of meldingen) die door het Waterschap worden afgegeven of bij het Waterschap moeten worden ingediend

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

3.5 Inhoudelijke - en technische voorbereiding

3.5.1 Fasering (voorbereiding)

Bij de voorbereiding van het realiseren van de openbare ruimte kunnen de volgende fases onderscheiden worden:

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

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

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

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

3.5.2 Oppervlakteverdeling openbare ruimte

In overleg met de gemeente dient voor een te ontwikkelen gebied bepaald te worden welke norm voor de hoeveelheid oppervlakte groen, hondenuitlaatplaatsen, verharding, spelen, recreatie e.d. gehanteerd dient te worden. Voor de hoeveelheid oppervlaktewater in een plangebied wordt verwezen naar paragraaf 3.14. Voor de parkeernormen wordt verwezen naar paragraaf 3.1.

3.5.3 Matenplan

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

Het matenplan van het totale plan moet gebaseerd zijn op een na verkende en gecontroleerde ondergrond van de G.B.K.N.

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

3.5.4 Maatvoering

De hoogtematen moeten aangegeven worden in meters t.o.v. N.A.P. tenzij anders aangegeven. De lengte- en breedtemaatvoering moeten worden aangegeven in meters.

3.5.5 Peilen

Vloerpeil

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

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

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

Straatpeil

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

Oppervlaktewaterpeil

Het oppervlaktewaterpeil dient te worden vastgesteld in overleg en ter goedkeuring van het Waterschap (AGV / Rijnland). Onderbemaling is ongewenst.

Bestaande hoogten en peilen

De bestaande maaiveldhoogten en waterpeilen moeten worden aangegeven op een tekening "bestaande situatie met hoogtecijfers".
De gemeente zal bestaande hoogtebouten met gecontroleerde hoogten t.o.v. N.A.P. in de directe omgeving van het plan aangeven.

3.6 Verkeersmaatregelen

Voor bijkomende werkzaamheden, ook buiten het plangebied aan bestaande openbare wegen, dienen bij het werk bebording en bebakening te worden aangebracht, conform Standaard bepalingen/publicaties uitgegeven door het C.R.O.W (96b). Toestemming voor wegwerkzaamheden op openbare wegen dient minimaal 4 weken van tevoren te worden aangevraagd bij de gemeente, waarbij tevens op een overzichtstekening een omleidingsroute met bijbehorende bebording wordt ingediend. De werkzaamheden mogen pas starten na schriftelijke goedkeuring van de gemeente. De aanvraag en schriftelijke goedkeuring dient op het werk aanwezig te zijn.
Bij werkzaamheden waarbij de provincie of Rijk direct of indirect betrokken zijn, dient rekening te worden gehouden met de hiervoor gebruikelijke aanvragen en termijnen.

Het bouwverkeer dient zo min mogelijk hinder te veroorzaken voor omwonenden. De route voor het bouwverkeer dient in overleg met gemeente en politie te worden aangegeven en vastgesteld. De leveranciers dienen vooraf op de hoogte te worden gebracht van route voor het bouwverkeer. Bij nalatigheid zal de gemeente op kosten van de aannemer maatregelen treffen.

De bereikbaarheid van het werk voor hulpdiensten moet zijn gewaarborgd.

3.7 Nood- en hulpdiensten

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

3.8 Politie Keurmerk Veilig Wonen

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

Het inrichtingsplan dient te worden voorgelegd aan een certificeringinstelling zoals er zijn:

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

3.9 Nutsvoorzieningen

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

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

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

3.10 Brandkranen, bluswater

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

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

Procedure vergunningaanvraag waterleidingen en blusvoorzieningen

De vergunningaanvraag waterleiding en blusvoorzieningen wordt in eerste instantie bekeken door de gemeentelijke projectleider dan wel de gemeentelijk projectmanager. Hij onderhoudt ook de communicatie met de ontwikkelende partij. Hierna gaat deze naar de Brandweer. De Brandweer overlegt met de betreffende projectleider/-manager. Na een officieel akkoord van de Brandweer gaat de aanvraag terug naar de gemeente voor verdere afhandeling.

3.11 Bodem en ondergrond

3.11.1 Algemeen

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

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

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

Het gebruik van reguliere drainage is ongewenst: drainage via zandbanen hebben de voorkeur.

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

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

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

3.11.2 Grondstromenplan

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

3.11.3 Grondbank

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

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

- Klasse achtergrond waarde
- Klasse wonen
- Klasse industrie (onder de interventiewaarde)
- sterk verontreinigde grond (boven de interventiewaarde)
- niet vormgegeven bouwstoffen
- bagger, verspreidbaar tot niet toepasbaar

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

- gereinigd (nat, biologisch of thermisch)
- geïmmobiliseerd of
- gestort

Daarnaast accepteert de grondbank ook groenafval.

Naast acceptatie en coördinatie en registratie levert de grondbank naast grond ook diverse andere producten voor alle werken waar de LIOR betrekking op heeft. Alle producten voldoen aan de geldende wet en regelgeving en worden gekwalificeerd of gecertificeerd geleverd.

De grondbank levert o.a.:

- Grond (zand, veen, klei), achtergrondwaarde, wonen en industrie
- Bomenzand
- Compostzand
- Veenmix (veen/zand)
- Dolomiet
- Ophoog/aanvulzand
- Zoet zand
- Lava
- Champost
- Compost

Een actueel overzicht van de prijzen voor bovenstaande producten en diensten is beschikbaar bij de grondbank.

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

3.11.4 Eisen en richtlijnen

Landelijke eisen:

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

Voor het toepassen van grond en ter bepaling van de terugsaneerwaarde wordt verwezen naar de Nota bodembeheer.

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

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

3.11.5 Hergebruik (secundaire) bouwstoffen en grond

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

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

Vrijkomende grond blijft eigendom van de ontwikkelende partij. De gemeente beschikt over een depot waar in overleg, grond tijdelijk opgeslagen kan worden. Hieraan zijn voor de ontwikkelende partij kosten aan verbonden. Kleine partijen grond (minder dan 500m³) kunnen het beste worden afgevoerd naar een erkende grondbank (inclusief bodemonderzoeksrapport), bijvoorbeeld de

Grondbank Amstelveen (locatie Amstelveen en locatie Aalsmeer). Ook hieraan zijn kosten verbonden.

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

3.11.6 Bodemvreemd materiaal en andere vrijkomende verontreinigingen

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

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

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

3.11.7 Bouw- en woonrijp maken

Bij het bouw- en woonrijp maken de volgende eisen in acht nemen:

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

3.11.8 Arbeidsomstandighedenwet

Bij het werken in en met (verontreinigde) bodem is het van belang dat er aandacht wordt besteed aan de veiligheids- en gezondheidsaspecten. De kennis is gebundeld in de CROW publicatie 400 'Werken in en met verontreinigde bodem'. Verder dient er altijd een V&G-plan aanwezig te zijn. Deze is weer afhankelijk van de toxiciteitsklasse (T1 –T4). Hierbij is een project specifiek beschrijving essentieel.

3.12 Bouw- en slooplawaai

Het vigerende bouwbesluit is hiervoor van toepassing.

3.13 Trillingshinder

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

3.14 Waterhuishouding

3.14.1 Algemeen

Het oppervlaktewater wordt beheerd door waterbeheerders. De gemeente Amstelveen ligt in het beheergebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) met Waternet als uitvoeringsdienst en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De gemeente Aalsmeer ligt in het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Deze instanties beheren waterkeringen, zorgen voor voldoende water (het juiste oppervlaktewaterpeil) en dragen zorg voor een goede kwaliteit van het oppervlaktewater. Omdat oppervlaktewater in beheer is bij de waterschappen dient bij het inrichten van watergangen te worden voldaan aan de eisen van het waterschap.

De zorg voor de inzameling en de afvoer van afvalwater, overtollig hemelwater en overtollig grondwater is een taak van de gemeente. Dit geldt alleen voor openbaar gebied.

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

3.14.2 Watertoets

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

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

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

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

- Meldingen Besluit bodemkwaliteit (ter goedkeuring aan het Waterschap).
- Waterhuishoudplan (ter goedkeuring aan het Waterschap).
- Keurvergunning c.q. ontheffing. (ter goedkeuring aan Waterschap).
- Riolering- en drainageplan (ter goedkeuring aan gemeente en het Waterschap)
- Waterwet (ter goedkeuring aan het Waterschap).

- Peilbesluit door het Waterschap te nemen.
- Wet bodembescherming. Voor landbodem (ter goedkeuring aan de Provincie Noord-Holland)
- Waterwet voor waterbodem

3.14.3 Waterkwantiteit en waterkwaliteit

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

Aandachtspunten hierbij zijn:

Waterkwantiteit

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

De Landelijke trend is dat er een steeds hoger percentage wateroppervlak wordt verlangd. E.e.a. houdt in dat het inrichtingsplan in een vroeg stadium qua wateroppervlak versus verharding voor akkoord aan het Waterschap dient te worden voorgelegd. Het benodigde percentage water moet d.m.v. berekeningen worden aangetoond, hierbij rekening houdend met de uitgangspunten van het Waterbeleid 21 eeuw. Voor wat betreft het benodigde percentage wordt verwezen naar het beleid van AGV (www.agv.nl) en Rijnland (www.rijnland.net).

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

Waterkwaliteit

- Richtlijnen afkoppeling verhard (weg en dak)oppervlak. Het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht hanteert “de beslisboom afkoppelen verhard oppervlak WRW”. De gemeente eist afkoppeling (volledig gescheiden rioolstelsel).
- Vasthouden binnen plangebied van schoon water.
- Het aanleggen van natuur vriendelijke oevers. E.e.a. afhankelijk van de benodigde ruimte, grondslag en eigendom. Het streven is 80% van de oeverlengte in het openbaar gebied. Natuur vriendelijke oevers zoveel mogelijk aan de lijzijde toepassen. Twee principe profielen “natuur vriendelijke oevers”, zie paragraaf 4.5.2 maar dienen in overleg met gemeente en waterbeheerder vastgesteld te worden.
- Aanleg van benodigde visplekken. (verdiepte plekken in het water).
- Doorstroming water garanderen.

3.14.4 Beheer en onderhoud watergangen

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

- Bij inrichten watergangen en onderhoudspaden voldoen aan de eisen van het waterschap.
- Geen opgaand groen langs oevers (geen bladafval).
- Beheer: afvoeren oevermaaisel.

3.14.5 Voorwaarden dempen/graven watergangen, sloten en greppels

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

3.15 Overdracht en nazorg

3.15.1 Algemeen

De ontwikkelende partij zal de openbare ruimte van het project na gereedkomen overdragen aan de gemeente. De procedure van het overdragen van gereed werk is als volgt:

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

De onderhoudstermijn is minimaal drie en voor asfalt zes maanden.

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

De gemeente zal dan binnen vier weken de revisie controleren. Eventuele aanpassingen moeten door de initiatiefnemer voor het aflopen van de onderhoudstermijn verzorgd worden.

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

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

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

Deeloplevering vinden niet plaats, tenzij het een groot plangebied is met logische grenzen voor deelplannen. Dit dient vooraf met de gemeente afgestemd te worden.

Nadat alle (deel)opleveringen zijn geweest wordt het gebied overgedragen aan de gemeente. Vanaf dat moment is de gemeente volledig verantwoordelijk. Echter nadat de wegen openbaar toegankelijk zijn is de gemeente als wegbeheerder verantwoordelijk. Klachten en meldingen over de openbare ruimte, welke nog niet zijn overgedragen, moeten dan ook door de initiatiefnemer worden afgehandeld. Dit geldt ook voor gladheidsbestrijding.

3.15.2 WION

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

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

3.15.3 Ontwikkeling in bestaande openbare ruimte

Indien een ontwikkeling plaatsvindt in bestaande openbare ruimte (bijvoorbeeld er ligt een rijbaan, trottoir o.i.d.) dan moet van die openbare ruimte het bestaande areaal inzichtelijk worden gemaakt.

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

3.15.4 Vooropname

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

- De ontwikkelende partij.
- De directie.
- De aannemer.
- De gemeente.
- Bij de vooropname van de waterpartijen, evt. voorzieningen (gemalen / stuwen) en oevers is ook een vertegenwoordiging van het Waterschap vereist.

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

Indien er nieuwe bruggen in het gebied moeten worden overgedragen aan de gemeente, zal dit via een aparte procedure worden gedaan. De oplevering van bruggen is situatie gebonden. Het kan zijn dat bruggen eerst van aannemer naar initiatiefnemer worden opgeleverd waarna, nadat er geen sprake meer is van bouwverkeer, de brug opgeleverd wordt aan de gemeente en dus ook overgedragen. Als een brug aangelegd is dient er een nulinspectie te worden uitgevoerd. Eventuele gebreken dienen door de initiatiefnemer, voor overdracht, te zijn hersteld. Deze inspectie wordt door de gemeente, op kosten van de initiatiefnemer, uitgevoerd.

Het tijdstip van vooropneming wordt conform het bepaalde in de UAV 2012 tijdig aan de partijen medegedeeld. Bij de vooropname wordt door de directie proces verbaal opgemaakt. Een kopie moet verzonden worden aan alle aanwezigen.

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

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

3.15.5 (Deel)oplevering

Uitgangspunt hierbij is voor de gemeente dat er voor de nieuwe bewoners een logische situatie en communicatie ontstaat. Wanneer woningen worden opgeleverd wordt de gemeente verantwoordelijk voor het openbaar gebied en dient de gemeente ook de afvalinzameling,

gladheidbestrijding e.d. uit te voeren. Voor onvolkomenheden aan de bestrating, groen, riolering, verlichting e.d. zal de bewoner logischerwijs gemeente benaderen. De gemeente wil dan ook de klachten, zoals zij gewend is, afhandelen.

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

3.15.5.1 Verharding en riolering

De verharding en riolering kunnen worden opgeleverd en overgedragen als deeloplevering wanneer er geen bouwverkeer meer over heen gaat. Het openbaar gebied dient fysiek voor bouwverkeer te worden afgesloten in samenspraak tussen gemeente en initiatiefnemer en in overleg met de bouwers. De (project)directie ziet op het bouwverkeer toe en stelt bij schade t.g.v. bouwverkeer de veroorzaker aansprakelijk.

Vrij verval riolering kan worden overgedragen als duidelijk is dat er geen gebreken zijn geconstateerd dit o.a. n.a.v. video inspectie van de riolering. Persleidingen kunnen worden overgedragen als door middel van een afpersing aangetoond is dat er geen gebreken zijn. Elektro/mechanische installaties kunnen worden overgedragen als door metingen en visuele inspecties gebreken uitgesloten zijn.

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

3.15.5.2 Groenvoorzieningen

Het groen wordt, tenzij anders overeengekomen, gelijktijdig met de eerste oplevering van de verharding en riolering opgeleverd en kan zodoende als deeloplevering worden opgeleverd. Dit geldt in ieder geval voor de boomkransen, grondverbetering in de verharding en aanbrengen bomengrond. Overdracht wordt dan ook volgens bovenstaande procedure geregeld. Bij het nog ontbreken van bomen en struiken i.v.m. plantseizoen dienen nadere afspraken te worden gemaakt. De onderhoudsperiode voor groenvoorzieningen bedraagt in ieder geval één groeiseizoen tot maximaal 18 maanden na eerste oplevering. De inboet is voor rekening van de initiatiefnemer.

3.15.5.3 Openbare verlichting

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

Na deeloplevering van een deelplan zal de gemeente de klachten aan de verlichting behandelen. Klachten als kapotte lampen worden door en op kosten van de gemeente afgedaan. Het eerste jaar is de garantietermijn van de installateur/aannemer van toepassing. Storingen aan de infrastructuur worden door de gemeente opgenomen en doorgegeven aan de aannemer c.q. installateur en initiatiefnemer. De gemeente zal als veiligheidsverantwoordelijke voor de infrastructuur, ook voordat

de overdracht heeft plaatsgevonden, aan de aannemer c.q. installateur opdracht geven de storingen te verhelpen. Deze kosten komen niet voor rekening van de gemeente. In principe betaalt de veroorzaker.

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

3.15.5.4 Bruggen en waterpartijen

Bruggen worden niet voor een deel opgeleverd.

Over de oplevering en overdracht van waterpartijen en bijbehorende watervoorzieningen als duikers, stuwen e.d. dienen afspraken te zijn gemaakt met het waterschap, initiatiefnemer en gemeente over opleveringen. In principe vinden deelopleveringen niet plaats.

3.15.6 Overdracht

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

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

De overdracht wordt vastgelegd in een “proces verbaal van overdracht”.

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

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

De overdracht zal bestaan uit een eerste en tweede oplevering.

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

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

De openbare ruimte en de infrastructurele werken worden m.u.v. de terreinen van nutsvoorzieningen aan de gemeente in onderhoud overgedragen nadat alle werkzaamheden incl. onderhoudsperiode zijn verricht. De gemeente is dan ook daarna verantwoordelijk voor het onderhoud. Bij de overdracht kan er sprake zijn van watergangen welke in beheer en onderhoud of in eigendom van het Waterschap komen. Hierop dient te worden geanticipeerd.

3.15.7 Revisie

3.15.7.1 Algemeen

Aanlevering digitaal en in drievoud op papier. Het te gebruiken digitale formaat voor tekeningen is DWG of DGN.

De digitale tekeningen moeten opgezet zijn conform de NLCS en in Rijks Driehoek coördinaat staan.

De locatie van de objecten moet op basis van een nameting verwerkt worden (afwijking max. 10 cm.).

Van alle toegepaste objecten (van alle vakgebieden) moeten gespecificeerde lijsten met materiaal en hoeveelheden geleverd worden. Digitaal in een Excel bestand.

Er dienen straatnamen met huisnummers, een legenda, situatie, noordpijl en een bladindeling op de tekeningen te staan.

Tekeningen in de volgende schalen: 1:100, 1:200 en 1:500
Details en profielen in de volgende schalen: 1:10, 1:20 en 1:50
Situatie in 1:1000 of 1:2000
Alle tekeningen staan in één modelspace met verschillende lay-outs. De namen van de lay-outs komen overeen met de tekeningnummers. De bestaande omgeving moet in één laag (B-Topo) als XREF in de tekening verwerkt zijn.

Naast de revisietekeningen dienen ook de productcertificaten/bewijs van oorsprong van aangebrachte materialen overhandigd te worden.

3.15.7.2 Verharding

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

T.b.v. de fundering dienen er voldoende dwarsprofielen aanwezig te zijn.

3.15.7.3 Wegbebakening

Een revisietekening met daarop:

- De plaats en soort van de wegbebakening
- Technische gegevens
- Leveranciers en type(n)

3.15.7.4 Groenvoorzieningen

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

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

3.15.7.5 Openbare verlichting

De revisie dient minimaal de volgende gegevens te bevatten:

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

3.15.7.6 Riolering

De revisie dient minimaal de volgende gegevens te bevatten:

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

3.15.7.7 Gemalen

De revisie dient minimaal de volgende gegevens te bevatten:

- Tekening met situering van de regelkast(en), kabels en leidingen
- E-schema's
- Bouwkundige tekeningen
- Werktuigbouwkundige tekeningen

- Onderdeellijsten
- Overige technische gegevens
- Hydraulische berekeningen, incl. debiet opvoerhoogte-kromme
- Tekeningen en bedrijfsvoorschriften
- Keur merk op NEN 3140
- Garantieverklaringen van pompen, installaties en bekledingen

3.15.7.8 Fonteinen

De revisie dient minimaal de volgende gegevens te bevatten:

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

3.15.7.9 Speeltoestellen

De revisie dient minimaal de volgende gegevens te bevatten:

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

3.15.7.10 Straatmeubilair en ondergrondse afvalcontainers

De revisie dient minimaal de volgende gegevens te bevatten:

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

3.15.7.11 Civiele kunstwerken

De revisie dient minimaal de volgende gegevens te bevatten:

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

3.15.7.12 Bodem

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

3.15.7.13 Water

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

3.15.8 Kwaliteit c.q. keuringsplan

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

3.15.9 Garantie/afkoop onderhoud elementenverharding eerste 5 jaar

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

4 Technische eisen en richtlijnen

4.1 Algemeen

4.1.1 Levensduureisen

De volgende levensduureisen zijn voor de onderstaande materialen van toepassing:

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

4.1.2 Van toepassing zijnde richtlijnen

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

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

4.2 Riolering en drainage

4.2.1 Riolering

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

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

Huisaansluitingen

- Huisaansluitingen in relatie tot kabels en leidingen worden conform het standaard profiel kabels en leidingen gelegd (zie bijlage B).
- Leidingen dienen zo kort mogelijk van lengte te zijn.
- Geen leidingen leggen, voordat de sleuf van het rioolgedeelte waarop wordt aangesloten is aangevuld en verdicht tot de bovenkant van de te leggen aansluiting.
- Leidingen vanaf het riool spanningsloos leggen.
- afschot huisaansluitingen is minimaal 1:100 en de dekking minimaal 0,65 m.
- In DWA huisaansluiting op openbaar terrein een ontstoppingsstuk zo dicht mogelijk tegen de erfafscheiding, waarvan de bovenzijde op 0,30 m onder het maaiveld.

Kolk(aansluitingen)

- Bij nieuwbouwwijken wordt gestreefd naar kolkenarme of kolkenloze wijken.
- Bij bestaande wijkontsluitingswegen is de h.o.h. afstand tussen kolken maximaal 20 meter.
- In bestaande woonstraten, fietspaden en voetgangerspaden is de h.o.h afstand tussen kolken maximaal 15 meter, afhankelijk van afwaterend oppervlak. Leidingen dienen zo kort mogelijk van lengte te zijn.
- Maximaal 4 kolken aansluiten op een verzamelleiding ø125 mm. Bij meer dan 4 kolken dient de verzamelleiding over te gaan naar een ø160 mm.
- Geen leidingen leggen, voordat de sleuf van het rioolgedeelte waarop wordt aangesloten is aangevuld en verdicht tot de bovenkant van de te leggen aansluiting.
- Leidingen vanaf het riool spanningsloos leggen.
- Klik aan de kolken mag niet meer dan 30 mm bedragen.

Overstortputten

- Toepassing van overstortputten dient afgestemd te zijn met het waterschap.
- Bestaande of nieuwe overstorten mogen niet naar/in peilvakken buiten het plangebied worden verplaatst/geplaatst.

Ontvangstput drukriolering

- De overgang van drukriolering naar vrij verval riolering dient plaats te vinden middels een ontvangstput waarbij de persleiding onder het waterniveau uitmondt.
- De ontvangstput en de opvolgende leiding en inspectieput dienen bestand te zijn tegen aantasting door H_2S gassen.

Putnummering

- Voor de putnummering dient het bemalingsgebiedcode (op te vragen bij de gemeente) gebruikt te worden, plus een viercijferig vrij opvolgend laatste nummercode.

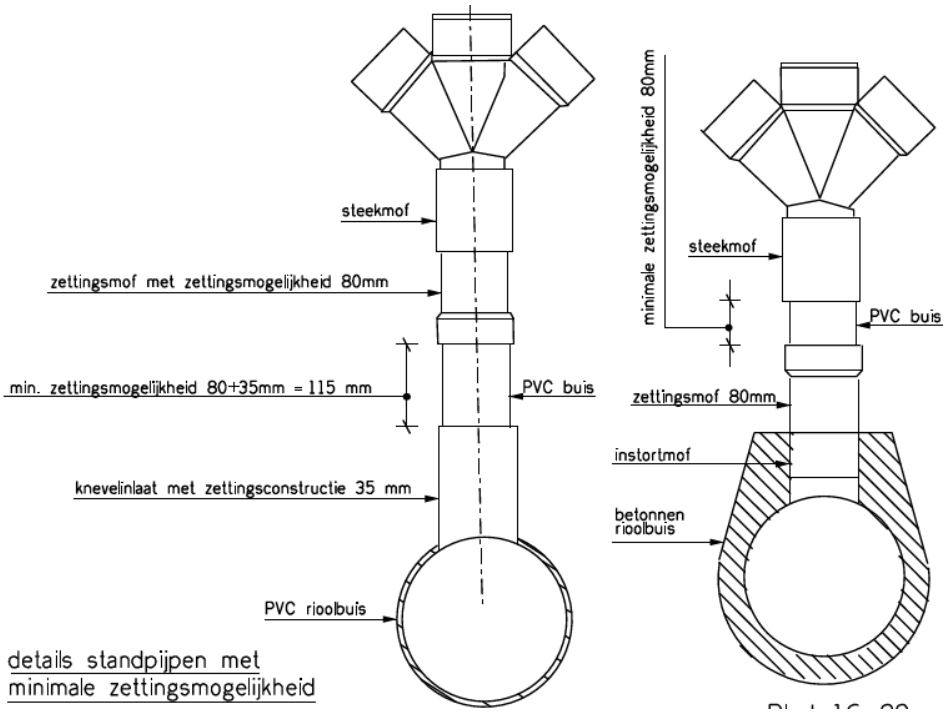
Materialisatie verzamelleidingen

- Diameter ø250 mm tot en met ø500 mm: dubbelwandig lichtgewicht PVC - buizen voorzien van een kern van recyclingmateriaal, klasse CEN SN 8.
- PVC - hulpstukken zijn voorzien van gefixeerde rubberen manchetten en zijn klasse CEN SN 8 voor zover deze in genoemde klasse worden vervaardigd.
- De DWA - leidingen uitvoeren in bruine kleur (RAL 8023) en HWA – leidingen uitvoeren in grijze kleur (RAL 7037).

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

Materialisatie huisaansluitingen

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



details standpijpen met minimale zettingsmogelijkheid

Materialisatie inspectieputten/overstortputten

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

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

Materialisatie kolken

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

Uitvoering

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

Beproeving

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

Maatstaven op te leveren riolering

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

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

4.2.2 Drainage

Algemeen

- Er worden verschillende soorten drainage onderscheiden:
  - Drainage kruipruimte.
  - Cunetdrainage (zie paragraaf4.4.4).
  - Drainage groen/terreinen ter voorkoming van plasvorming.(zie paragraaf 4.9.3).
- Door de initiatiefnemer dient, indien van toepassing, een drainageplan te worden opgesteld t.b.v. het drooghouden van de kruipruimte. Dit plan dient ter toetsing aan de gemeente en waterbeheerder te worden voorgelegd. Het plan wordt onder andere getoetst op effectiviteit, verwachte levensduur en onderhoudbaarheid.

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

4.3 Verkeersontwerp

Wegcategorisering

• De gemeenten Amstelveen en Aalsmeer kennen een wegencategoriseringsplan, gebaseerd op het landelijke convenant “Duurzaam Veilig”. In het wegencategoriseringsplan wordt onderscheid gemaakt in twee typen wegen:
  ○ Gebiedsontsluitingswegen: Op gebiedsontsluitingswegen geldt een maximale snelheid van 50 of 70 km per uur binnen de bebouwde kom en 80 km per uur buiten de bebouwde kom. Fietsers worden gescheiden van gemotoriseerd verkeer door middel van vrij liggende fietspaden (of eventueel fietsstroken, bij bestaande wegen binnen de kom). Bromfietsers rijden binnen de kom met het autoverkeer mee op de rijbaan, buiten de kom op (brom)fietspaden. De verharding van gebiedsontsluitingswegen is asfalt.
  ○ Erftoegangswegen: erftoegangswegen zijn gelegen in verblijfsgebieden. In verblijfsgebieden is het verkeer ondergeschikt. Op erftoegangswegen geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur binnen de bebouwde kom en 60 km per uur buiten de bebouwde kom. De diverse verkeerssoorten zijn gemengd. Op 60 km/uur-wegen zijn fietsstroken mogelijk. Kruisingen tussen erftoegangswegen zijn gelijkwaardig, aansluitingen op ontsluitingswegen worden waar mogelijk vormgegeven door middel van uitritconstructies. In 30 km/uur-gebieden wordt elementenverharding toegepast, tenzij sprake is van een hoofdfietsroute; dan is ook het realiseren van een fietsstraat in rood asfalt een optie; in overleg met de gemeente.

Ontsluiting plangebied
• De locatie van de aansluiting: het plangebied mag niet te dicht op een kruispunt worden aangesloten. Dit geldt met name bij kruispunten met verkeerslichten en opstelstroken. In dergelijke situaties is altijd overleg met de afdeling verkeer van de gemeente nodig. • De wijze van aansluiting: afhankelijk van het bouwplan door middel van een uitritconstructie, een voorrangskruising of op een nog grootschaligere manier. • Toegankelijkheid brandweer: bij grotere plangebieden waar met één ontsluiting moet worden volstaan, dient deze ontsluiting minimaal 5,5 meter breed te zijn. Indien er twee of meer ontsluitingen zijn, dan kunnen deze per stuk 3,5 meter breed zijn. Bij hinder op de ene ingang dient de brandweer dan het gehele gebied via de andere ingang te kunnen bereiken. • Zicht: bij het in- en uitrijden van het te ontwikkelen plangebied dient er voldoende zicht op het overige verkeer (voetgangers, (brom)fietsers, auto’s, etc.) te zijn en dienen fiets/voetpad niet geblokkeerd te worden.

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

Circulatie in het plangebied

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

Parkeren: parkeernorm

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

Parkeren: maatvoering

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

Parkeren: doelgroepen

- Er dienen voldoende gehandicaptenparkeerplaatsen te worden aangelegd. Richtlijn is 1 op de 50 parkeerplaatsen bij openbare voorzieningen, zoals bibliotheken, musea, winkels, bioscoop etc.
- Normen en richtlijnen voor parkeerplaatsen voor gehandicapten zijn terug te vinden in de ASVV en de NEN 2443.

Parkeren: fietsparkeren

- In de Nota Parkeernormen Amstelveen zijn normen opgenomen ten behoeve van fietsparkeren.
- Fietsenrekken dienen te voldoen aan de eisen uit Fietsparkeur.
- Alle fietsenrekken die openbaar zijn en in beheer van de gemeente zijn standaard fietsenrekken van het type Tulip met een hart-op-hartafstand van minimaal 37,5 cm.

Fietspaden

- Nieuwe éénrichtingsfietspaden zijn minimaal 2,25 meter breed (exclusief opsluitingen). Tweerichtingsfietspaden zijn minimaal 3,50 meter en bij drukke fietspaden bij voorkeur 4,00 meter breed. Tweerichtings(brom)fietspaden zijn minimaal 4 meter breed. Daar waar naast de rijbaan wordt langs geparkeerd en daarnaast een fietspad is gesitueerd, dient tussen de parkeerstrook en het fietspad een uitstapstrook/schrikstrook te worden aangehouden van minimaal 70 centimeter.
- Alle fietspaden worden uitgevoerd in rood asfalt (rode steenslag, blanke bitumen en rood pigment). Fietspaden gelegen langs voorrangswegen maken deel uit van die voorrangsweg en liggen derhalve eveneens geheel in de voorrang ten opzichte van zijwegen en/of aansluitende fietspaden. Uitgangspunt is dat de hoofdfietsroutes ook voorrang krijgen ten opzichte van zijwegen/fietspaden. In de overige gevallen dienen kruisingen van fietspaden met zijwegen of andere fietspaden zoveel mogelijk volgens het principe van gelijkwaardige kruisingen (voorrang van rechts) te worden vormgegeven, tenzij vanuit verkeersveiligheidsoogpunt anders is gewenst.
- Daar waar fietspaden zijwegen kruisen en fietsers voorrang hebben ten opzichte van de kruisende weg, dient over de gehele lengte van de oversteek rood asfalt en blokmarkering te worden toegepast. Indien het een tweerichtingsfietspad is, dient ook asmarkering te worden aangebracht volgens het zelfde stramien als de blokmarkering (50-50).

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

Trottoirs

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

Laden en lossen

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

4.3.1 Verkeersregelinstallatie

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

4.4 Verhardingen

4.4.1 Fundering

Algemeen

- In de polder is er in het algemeen sprake van zanderige klei. Op het zogenaamde bovenland is er in het algemeen sprake van een veenondergrond. De ondergrond is bepalend voor de toe te passen verhardingsconstructie.

Verhardingsadvies

- De funderingsopbouw voor wegen en paden is afhankelijk van het, door de initiatiefnemer te maken, verhardingsadvies op basis van grondboringen en sonderingen. Dit advies dient in overleg met de gemeente te worden vastgesteld (dijklichamen en waterkeringen ook samen met het betreffende Waterschap).
- Bij het opstellen van het verhardingsadvies moet aan de gemeentelijke eisen worden voldaan qua zettingen, terminologie etc. Zie ook de volgende paragraaf “zettingseisen van wegen en parkeervoorzieningen”.
- Het verhardingsadvies kan leiden tot het toepassen van een andere funderingsopbouw dan de standaard funderingsopbouw om zo te komen tot de benodigde draagkracht. Mogelijk moet in sommige gevallen gebruik gemaakt worden van lichte of zeer lichte ophoogmaterialen.

4.4.2 Zettingseisen van wegen en parkeervoorzieningen

Algemeen

- De CROW publicatie “Betrouwbaarheid van zettingprognoses” is opgesteld omdat de zettingprognose, die als onderdeel van de voorbereiding van een ophoging op samendrukbare ondergrond wordt opgesteld, veelal een onbekende nauwkeurigheid heeft. Vaak wordt een marge van 30% aangegeven, doch een theoretische onderbouwing van deze marge ontbreekt. De nauwkeurigheid wordt beïnvloed door een groot aantal onzekerheden. Een nauwkeuriger zettingprognose is gewenst om:
    - Problemen na ingebruikname te kunnen voorkomen (zakkende grond in woonwijk, ‘golvende’ snelweg, verkeersonveiligheid, breuk ondergrondse leidingen e.d.).
    - De haalbaarheid van een korte bouwtijd in relatie tot steeds scherpere eisen aan restzettingen te kunnen beoordelen.
    - Het risico van kostenoverschrijding, met name bij projecten waarbij meer- en minderwerk (extra ophoging, aanvullende maatregelen) veelal niet verrekenbaar zijn, te kunnen inschatten.
- De CROW publicatie is opgenomen in de Online Kennismodule Grondwerk en funderingen.

Zettingsprognose

- Om tot een goede zettingprognose te komen dient deze aan de volgende randvoorwaarden te voldoen:
    - De aanbevolen terminologie bij zettingprognose gebruiken of bij de gebruikte begrippen en omschrijvingen duidelijk aan te geven welke definitie wordt gebruikt.
    - Het grondonderzoek is meestal gebaseerd op sonderingen en boringen. Deze dienen te voldoen aan de standaardbepalingen uitgegeven door het C.R.O.W.

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

Grondonderzoeksplan

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

Zettingseis

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

4.4.3 Standaard funderingsopbouw

Algemeen

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

Funderingsopbouw

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

Funderingsbreedte

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

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

4.4.4 Cunetdrainage

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

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

Drainageleidingen

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

Afvoerleidingen

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

Controleputten

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

Uitvoering

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

4.4.5 Materialisatie

4.4.5.1 Gebiedsontsluitingswegen en wijkontsluitingswegen

Algemeen

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

Standaard asfaltconstructie rijweg

Gebiedsontsluitingswegen en wijkontsluitingswegen:

- Onderlaag: AC 22 base OL-B, laagdikte 50 – 80 mm.
- Tussenlaag: AC 16 bind TL-B, laagdikte 40 – 50 mm
  Bij gebruik als tijdelijke deklaag type TLZ-B toepassen.
- Deklaag: AC 11 surf DL-B, laagdikte 30 mm
  - *Deklagen van SMA behoren eveneens tot de mogelijkheden. Deze worden toegepast in situaties met uitzonderlijke verkeersbelastingen. Enige terughoudendheid bij toepassing van dit mengsel wordt aangeraden; te dunne lagen zijn niet goed uitvoerbaar, bij te grote laagdikte verliest het materiaal zijn inwendige stabiliteit, risico van ijslensvorming door enigszins open structuur.*
  - *Bij kruispunten met verkeerslichten en bij rotondes gemodificeerde bitumen toepassen in de deklaag. In principe over een lengte van ca. 40 m voor de stopstreep en ca. 10 m na de kruising/aansluiting aanbrengen.*
- Kleeflaag: kationisch type O: 0,30 kg/m2 op schone oppervlakken, 0,40 kg/m2 op bereden/vuile/ruwe oppervlakken.
- Voor beter zicht van het wegdek bij duisternis (lichtreflectie) en voor een goede aanvangsstroefheid bij asfaltwegen welke sneller worden bereden dan 50 km/h, wordt na de eerste walsgang de deklaag afgestrooid met steenslag (split) 2/6 in een hoeveelheid van tenminste 2 kg/m2.
- In zettingsgevoelige gebieden kan Warm Bereid Koud Asfalt (WBKA) toegepast worden. Dit type asfalt gedraagt zich flexibel, waardoor er minder scheurvorming optreedt.

Standaard asfaltconstructie fietspad

- Onderlaag: AC 22 base OL-A, laagdikte 70 mm.
- Deklaag: AC 8 surf DL-A, laagdikte 30 mm, kleur rood
  Kleur rood door toepassing van steenslag Tillred, kleurloos synthetisch bindmiddel en 2% (op 100% aggregaat) vulstof rode pigment (ferro-oxide).
- Kleeflaag: kationisch type O: 0,30 kg/m2 op schone oppervlakken, 0,40 kg/m2 op bereden/vuile/ruwe oppervlakken.

Kantopsluiting rijbaan / verkeersgeleider

- Trottoirbanden 130/150x250 mm, kleur: Lavaro 703 (Amstelveen) of glad grijs (Aalsmeer)
- Bij rijbaan in straatbakstenen funderen op zand.
- Bij rijbaan in asfaltverharding funderen in specie met steunrug van beton.
- Verkeersgeleiders met trottoirband 130/150x250 mm, de koppen van de verkeersgeleiders kleur wit.
- Voor overgangen in materialen dient er gebruik worden gemaakt van hulp- en overgangsstukken.

Elementenverharding verkeersgeleider

- Betonstraatsteen met voegmortel tegen onkruidgroei (Struyk Verwo Nevergreen o.g.).

Overige inrichting

- Zie erftoegangswegen.

4.4.5.2 Erftoegangswegen

Algemeen

- De te kiezen materialen dienen zoveel mogelijk gelijk te zijn aan eerder gebruikte materialen in de gemeente i.v.m. inboet, opslag en herstelwerkzaamheden. De materialen voor de inrichting dienen in overleg met de gemeente plaats te vinden.
- Bij de keuze dient rekening te worden gehouden met zoveel mogelijk onkruidwerende verhardingen en constructies en in verband met het borstelen van de verharding mag het oppervlak niet voorzien zijn van een ruwe, scherpe bovenlaag.
- De verharding en het bestratingverband moeten zijn bestand tegen de verwachten wringkrachten, verticale belasting e.d. van het rijdend verkeer.

Rijbaan

- Straatbakklinker in keperverband, min. kwaliteit A4-12, kleur rood/bruin (bruno);
- Straten in 50 mm straatzand op fundering.
-

Parkeervakken

- Betonstraatstenen keiformaat in elleboogverband, kleur zwart/antraciet, dikte veelal 80 mm, afhankelijk van de te verwachte verkeersbelasting en wringkrachten.
- Onderscheid tussen parkeervakken in wit materiaal.
- Aparte verblijfsgebieden krijgen een verharding in overleg met gemeente en passend in de gewenste beeldkwaliteit.

Voetpaden / trottoirs

- In voetpaden / gemeentelijke achterpaden betonnen tegels 300x300x45 mm kleur grijs, in lange lagen (stroomlagen) of halfsteensverband.
- Daar waar autoverkeer het trottoir kruist zoals bij inritten betontegels dik 60 mm toepassen.
- Opsluitbanden: type 80x200mm, kleur grijs.

Standaard asfaltconstructie fietspad

- Onderlaag: AC 22 base OL-A, laagdikte 70 mm.
- Deklaag: AC 8 surf DL-A, laagdikte 30 mm, kleur rood
  Kleur rood door toepassing van steenslag Tillred, kleurloos synthetisch bindmiddel en 2% (op 100% aggregaat) vulstof rode pigment (ferro-oxide).
- Kleeflaag: kationisch type O: 0,30 kg/m2 op schone oppervlakken, 0,40 kg/m2 op bereden/vuile/ruwe oppervlakken.

Boomkransen

- Boomkransen worden alleen toegepast bij bomen in trottoirs (bij bomen in de lijn van parkeervakken staat de boom in een plantvak begrensd door de trottoirbanden van de parkeervakken en een opsluitband).
- Boomkransen in trottoirs bij aanleg: 0,90 x 0,90 x 0,10 m bestaande uit vier hoekelementen. Uit te breiden naar 1,20 x 1,20 m als de boom groter wordt door toevoegen tussenstukken 0,30 x 0,10 m.

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

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

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

4.4.5.3 Centrumgebieden

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

4.5 Oeverbescherming, oevers en waterhuishoudkundige voorzieningen

4.5.1 Oeverbescherming

Algemeen

- De te plaatsen type beschoeiing en damwand is afhankelijk van de te keren hoogte, bodemgesteldheid en draagkracht, boezem of polderwater, fluctuatie waterpeil, beschikbare ruimte, golfslag en functie.

Type beschoeiingen

- Indien technisch noodzakelijk dient een oeverbescherming te worden geplaatst. De hoogte van de beschoeiing is afhankelijk van de waterdiepte, kerende hoogte en grondgesteldheid. Afhankelijk van de te keren grondhoogte kent de gemeente twee typen beschoeiingconstructies als standaard. In overleg met de gemeente kan hier van afgeweken worden.

Type 1: lichte beschoeiing

- Combischotten, bovenwater en eerste plank onder water hardhout, overige planken naaldhout, 20x200x4000 mm;
- 3 of 4 hardhouten klampen, 20x200xhoogte schot, aanbrengen per schot (afhankelijk van lengte van het schot), Vastzetten met slotbouten (onder de waterlijn thermisch verzinkt en boven de waterlijn RVS slotbouten).
- De bovenste en onderste plank van het schot moet met twee RVS slotbouten vastgezet worden aan de klamp; overige planken met één slotbout.
- Schotten verbinden met minimaal 100 mm overstek, bevestiging met minimaal 4 RVS slotbouten M8, van voldoende lengte verbinden;
- Zanddicht weefseldoek aanbrengen tussen de klampen en de planken; vanaf halverwege de bovenste plank tot 50 cm onder de onderste plank; dus 50 cm overlap aan de onderzijde;
- Palen hardhout, 70x70, lengte 3000mm, h.o.h. 660 mm, inclusief verankering RVS
- Bevestiging schotten aan palen, RVS slotbout diameter 10 mm, van voldoende lengte, met een carrosserie ring doorsnede 30 x 1,5 mm;
- Hardhout, FSC-gecertificeerd hout voor de G.W.W. sector, duurzaamheidklasse I;
- Naaldhout, FSC-gecertificeerd hout, voldoen aan de sterktenormen, zoals vastgelegd in NEN 5499, sterkteklasse C18.

Type 2: beschoeiing bij grondkering > 1,20 meter

- Damwand van hardhout, FSC-gecertificeerd hout voor de G.W.W. sector, duurzaamheidklasse I;
- De plankdikte, lengte, verankering en gording zijn afhankelijk van kerende hoogte en grondslag. Door middel van berekeningen moeten de volgende zaken worden aangetoond:
    - dikte planken;
    - lengte planken;
    - h.o.h. verankering en type verankering;
    - afmeting van de gording en dimensionering bevestigingsmateriaal.

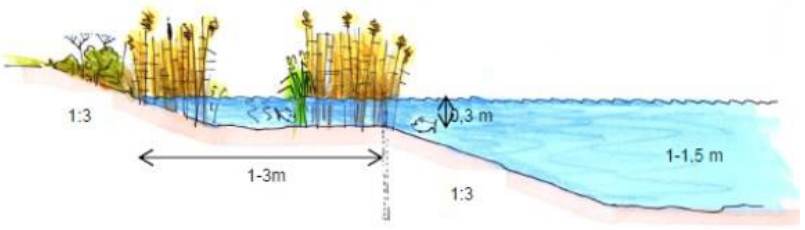
4.5.2 Natuurlijke oever

Inrichting

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

Natuurvriendelijke oever met plasberm

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



Natuurvriendelijke oever met flauw hellend talud

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

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



Combischotten met boomstammen

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

4.5.3 Diverse waterhuishoudkundige voorwaarden en voorzieningen

Algemeen

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

Afmetingen watergang en onderhoud

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

Uitvoering duikers

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

4.6 Civiele kunstwerken

Algemeen

- De ontwerpen van de bruggen dienen in overleg met de gemeente te worden vastgesteld. De bevaarbaarheidsklasse wordt in overleg met de vaarwegbeheerder vastgesteld.
- Doorvaarthoogte en doorvaartbreedte conform de eisen van het Waterschap.
- Autoverkeerbruggen, verkeersbelasting conform NEN 6706, in beton uitgevoerd conform NEN 6723 e.e.a. afhankelijk van de verkeersintensiteiten.
- Voor beweegbare bruggen zijn de NEN 6786 en NEN 6787 van toepassing.
- Voor stalen bruggen is NEN 6788 van toepassing.

Uitvoering

- Betonpalen of houten palen met betonopzetters, lengte afhankelijk van de te maken sonderingen en belasting.
- Voorkeur voor stalen liggers met houten afdeklat.
- Voorkeur voor Fiberline-deck, glasvezel versterkt kunststof, waarop een teervrije tweecomponenten kunsthars is aangebracht, ingestrooid met grijze steenslag voor voetpad of rode steenslag voor fietspad. Of houten dek met slijtlaag bauxiet 1-3, verbinding stalen liggers met dek met spijkerrib en kunststof tussen ligger en spijkerrib.
- Grondschot tegen onderloopsheid.
- Standaard gemeente afwerking hout (in ieder geval het leuningwerk), grondverf daarna 2x RAL wit 9010 of 2x RAL groen 6005.
- Leuningen bij voorkeur staal of hout.

Kwaliteitseisen materialen

- Beton:
  - Volgens de Standaard en NEN6720 (VBC1995)
- Staal:
  - Constructie staal S235, conform de norm EN-10025.
  - Profiel staal, bouten, moeren en overig bevestigingsmateriaal, thermisch verzinkt volgens de Standaard.
  - Profiel staal behandeld met een epoxy zinkfosfaatprimer, kleur RAL7016
  - Leuning staal, thermisch verzinkt, gepoetst, aanstralen zonder ijzer of chroomvrij passiveerbad. Hecht-epoxy 60 micron epoxy poedercoat in RAL-kleur en 60 micron polyester poedercoatlaag in RAL-kleur.
- Hout:
  - Bij blootstelling aan water en lucht: FSC-gecertificeerd hardhout voor de G.W.W. sector, duurzaamheidklasse I.
  - Uitsluitend onder water: vuren of grenen.
  - Uitsluitend boven water, Europees hardhout zoals Robinia of Eiken.
  - Dekdelen: Angelin Vermilho of gelijkwaardig.
  - Damwanden FSC-gecertificeerd hardhout duurzaamheidklasse 1.

4.7 Openbare verlichting

Algemeen

- De primaire functie van openbare verlichting is het leveren van een bijdrage aan de openbare, verkeers- en sociale veiligheid en de leefbaarheid in de openbare ruimte.
- De gemeente kent diverse mast/armatuurcombinaties en de ontwikkelingen hierin gaan snel. Toetsing van het verlichting ontwerp m.n. voor lichtopbrengst, design, en beheer- en onderhoudskosten aan de door de gemeente gestelde eisen, zal ten alle tijden samen met de beheerder van de gemeente plaats moeten vinden.

Ontwerp verlichtingsplan

- In verband met de snelle ontwikkelingen is het raadzaam om in een vroeg stadium met de gemeente te overleggen.
- Een ontwerp moet ten minste bestaan uit een tekening(en) met daarop aangegeven mastplaatsen, plaats voedingspunt, kabelnet, plaats en aantal veiligheidsaardingen;
- Tevens moet zijn bijgevoegd: lichtberekening(en), kabelberekeningen (spanningsverlies en afschakeltijden), inrichting voedingspunt, overzicht toe te passen materialen. De gemeente dient het verlichtingsplan goed te keuren.
- De installatie moet minimaal voldoen aan energielabel C. (0,025-0,034 W/lux/m2).
- De norm NEN 1010 is van toepassing.
- Als lichtbron wordt led toegepast.
- Binnen de bebouwde kom dienen alle wegen, paden en pleinen, uitgezonderd die met een recreatieve functie, te worden verlicht.
- Parken, plantsoenen en achterpaden van woningen worden niet verlicht.
- Alle toegepaste materialen zijn 100% recyclebaar.

Lichthinder

- Er mag geen lichthinder optreden.

Locatie masten

- Trottoirs: minimaal 0,30 m vanaf achterkant trottoirband.
- In groenvoorziening langs rijbanen: minimaal 0,40 m vanaf achterkant opsluitband of 0,60 m uit zijkant verharding.
- Langs vrij liggende fiets en voetpaden: minimaal 0,45 m vanaf achterkant opsluitband of 0,60 m uit zijkant verharding.

Lichtkleur/niveaus

- De lichtniveaus dienen te voldoen aan de NPR 13201;
- Kleur:
    - woonstraten: 3000 K
    - verkeerswegen: 4000 K

Techniek & aanleg
• De verlichting dient dimbaar te zijn door toepassing van drivers met de mogelijkheid tot het programmeren van minimaal 5 dimregimes. Dimregime in overleg met de gemeente vast te stellen. • Kwaliteit led; minimaal L80F10, Ra ≥ 80. • Levensduur led + driver minimaal 80.000 uur. • Eigen OVL kabelnet, hoofdkabels uitgevoerd volgens drie fasen/nul en aarde (litze) meelopend in armering. Het gebruik van combinetten of aansluiting daarop is niet toegestaan. • Het gebruik van verbindingsmoffen in een hoofdkabel is niet toegestaan; • Avond- nachtschakeling wordt niet toegepast. • Voedingspunt: roestvast stalen kast met meet en verdeelinrichting, hoofdschakelaar, groepsschakelaars en beveiliging voor minimaal zes en maximaal negen afgaande richtingen. Fabricaat Bosma en Bronkhorst, specificatie installatiemateriaal en inrichting aan te leveren door gemeente. • Schakelen verlichting door middel van toonfrequent relais en mogelijkheid tot handbediening. Dit schakelsignaal wordt in de toekomst stopgezet. Er wordt dan overgegaan naar een open source schakelsysteem. • Veiligheidsaardingen: volgens NEN 1010. Aanvullende eis: Als het laatste eind van een kabel de lengte van 150 meter overschrijdt dient deze te worden voorzien van een eindmof met aarding. • Kortsluitafschakeltijden: volgens NEN 1010; • Meetinrichting: dubbeltarief.
Materiaal

• Kabels:
  ○ Grondkabel: EO-YmeKaszh, voorzien van KEMA keur en groene OV merkstrepen.
  ○ Kabel tussen aansluitkastje en armatuur: QWPK 3x1,5 mm2
  ○ Kabelmoffen: Kunsthars gietmof.
• Aansluitkastjes: Kunststof en aanrakingsveilig met mogelijkheid tot het plaatsen van twee zekeringen.
• Driver: cos ϕ >in gedimde toestand ≥ 0,85.
• Masten: Volgens standaard, gemeente, aluminium met isolerend grondstuk en maaiveldbeschermer, eventuele kleurlaag uitsluitend d.m.v. poedercoating in RAL Maaiveldbeschermer: kleur grijs, bij zwarte poedercoating kleur zwart.
• Lichtmastnummering: Fabrikaat Bradi Handimark, tape 50mm geel, opdruk zwart, hoogte 38mm

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

4.8 Bovengrondse voorzieningen

4.8.1 Straatmeubilair

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

4.8.2 Straatnaamborden, verkeersborden en huisnummering

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

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

4.8.3 Speelvoorzieningen

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

4.8.4 Afvalinzameling

De wijze van afvalinzameling en de daarbij behorende voorzieningen in de openbare ruimte volgen uit hetgeen is vastgelegd in de Afvalstoffen verordening gemeente Amstelveen 2015 en de Afvalstoffenverordening gemeente Aalsmeer 2013. In aanvulling hierop / ter verduidelijking hiervan dient rekening te worden gehouden met onderstaande richtlijnen.

Afvalinzameling met minicontainers

- De inzameling van restafval, gft-afval en papier vindt bij laagbouwwoningen plaats met minicontainers, die door de gemeente worden verstrekt. Bij nieuwbouw wordt restafval ingezameld met ondergrondse containers (zie ook laatste alinea in deze paragraaf).
- Bij de inrichting van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met opstelplaatsen voor minicontainers, waarbij deze op één rij langs de weg worden geplaatst, rekening houdend met per minicontainer een ruimte van 0,50m.
- Voor het bepalen van de locaties zijn door B&W Inrichtingscriteria vastgesteld, zie www.amstelveen.nl of www.aalsmeer.nl voor deze besluiten.

Afvalinzameling met verzamelcontainers

- De inzameling van restafval, papier en gft-afval bij hoogbouw en appartementencomplexen vindt plaats met ondergrondse containers. De gemeente draagt voor rekening van de initiatiefnemer van het project zorg voor het plaatsen van de ondergrondse container(s). Per 50 aansluitingen 1 ondergrondse container voor restafval, per 80 aansluitingen 1 ondergrondse container voor papier.
- Voor het bepalen van de locaties van ondergrondse containers zijn door B&W Inrichtingscriteria vastgesteld, zie www.amstelveen.nl of www.aalsmeer.nl voor deze besluiten.

Inzameling kunststoffen Amstelveen

- De afvalfractie PMD (plastic metalen en drankenkartons) wordt met door de gemeente verstrekte zakken ingezameld op verzamelpunten nabij de aanbiedplaatsen van de minicontainers. Hiertoe worden aan lichtmasten ophangpunten gemonteerd waardoor voorkomen wordt dat de zakken wegwaaien.
  In de toekomst gaat de inzameling van PMD wijzigen; deels via ondergrondse containers en deels via minicontainers (i.v.m. vervallen minicontainers restafval).

Inzameling glas

- De afvalfractie glas wordt ingezameld middels ondergrondse wijkcontainers.
- Aandachtspunten hierbij zijn:
  - 1 container op de 650 inwoners;
  - goede bereikbaarheid voor inwoners;
  - goede bereikbaarheid voor de inzamelwagen;
  - bij voorkeur aan ontsluitingswegen uit/naar de wijk, denk aan P gelegenheid voor lossen.

Inzameling papier Amstelveen

• De afvalfracties papier wordt behalve met minicontainers en met ondergrondse containers bij appartementen/hoogbouw ook ingezameld met ondergrondse containers op wijkniveau.
• Aandachtspunten hierbij zijn:
  ○ 1 container op de 650 inwoners;
  ○ goede bereikbaarheid voor inwoners;
  ○ goede bereikbaarheid voor de inzamelwagen;
  ○ bij voorkeur aan ontsluitingswegen uit/naar de wijk, denk aan P gelegenheid voor lossen.

Inzameling textiel

• De afvalfractie textiel wordt ingezameld middels ondergrondse en bovengrondse wijkcontainers.
• Aandachtspunten hierbij zijn:
  ○ 1 container op de 4.000 inwoners;
  ○ goede bereikbaarheid voor inwoners;
  ○ goede bereikbaarheid voor de inzamelwagen;
  ○ bij voorkeur aan ontsluitingswegen uit/naar de wijk, denk aan P gelegenheid voor lossen.

Ontwikkeling nieuwbouw Amstelveen
• Bij het ontwikkelen van nieuwbouw, zowel laagbouw als gestapelde bouw, wordt restafval ingezameld middels ondergrondse containers. Bij het ontwikkelen van nieuwbouw worden de ondergrondse containers gezien als basisvoorzieningen net als verlichting en riolering. De investeringskosten dienen daarom meegenomen te worden in de exploitatie – ontwikkelingskosten.

4.8.5 Hondenuitlaat- en losloopplaatsen

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

4.9 Groenvoorzieningen

4.9.1 Technische bepalingen

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

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

4.9.2 Uitvoering

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

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

Grondwerk specifiek per type beplanting
• Voor bosplantsoen, heesters, hagen en gazons dient de ondergrond, afhankelijk van de kwaliteit, te worden afgezand met 10 cm kalkrijk zoet zand. Dit gebeurt nadat de gerijpte bovengrond geëgaliseerd is. • Het afzanden gebeurt nooit bij vaste planten, struikrozen en bijzondere beplanting zoals zure grond minnende planten. • Bij vaste planten dient een laag veraarde veen van 60 cm te worden toegepast als bovenlaag. Het omzettingsproces van veraarde veen moet afgerond zijn zodat er geen vertering en inklinking meer plaatsvindt. Een overhoogte van 10% in de plantvakken is noodzakelijk. • Plantvakken voor taxus, coniferen, heidevegetatie en rhododendrons mogen niet worden afgezand. Bij deze plantvakken dient een laag veraarde veengrond van 60cm te worden toegepast als bovengrond. • Voor een ruige berm dient de laag boven de ondergrond een dikte te hebben van 60cm, en dient een mengsel te zijn van klei en gerijpte bovengrond (de onderlinge verhouding van het mengsel is afhankelijk van de grondbalans/situatie /talud). De toplaag dient te worden afgezand met 10 cm kalkrijk zoet zand. • Voor een meerjarige bloemenweide dient de laag boven de ondergrond bedekt te worden met 40-60 cm kalkrijk zoet zand.
Grondwerk specifiek per type beplanting
• De ontwatering van de terreinen moet zodanig uitgevoerd worden dat bij een neerslag van 15 mm per etmaal de grondwaterstand niet hoger komt dan 50 cm beneden het maaiveld. Zo nodig dient het terrein te worden gedraineerd. • De drainage moet aangesloten worden op open- of hemelwater afvoer. De diepte van de drainage is gemiddeld 60 á 70 cm onder maaiveld, afhankelijk van de situatie.
Bomen in verharding

• Voor bomen van de 1ste grootte is een hoeveelheid van 30-40m3 bomenzand vereist, voor bomen van de 2de grootte 15-20m3 en voor bomen van de 3de grootte 7-10m3.
• Bomenzand dient te worden betrokken van de grondbank van de gemeente.
• Bij de verwerking van bomenzand zijn de volgende zaken van belang:
  ○ Boven de hoogste grondwaterstand aanbrengen tot maximaal 1,00 m minus maaiveld.
  ○ Bomenzand met de ondergrond over een dikte van 0,20 m mengen.
  ○ Verdichten per laag van ca. 0,30 m met maximaal 1,5 MPa (mechanische stamper; geen trilplaat).
  ○ Straatlaag van maximaal 0,10 m zoet zand.
  ○ Toepassing beluchtingssysteem is noodzakelijk.
  ○ Bomenzand niet verwerken tijdens en na zware regenval.
  ○ Omliggende verharding mag niet afwateren op de boomlocaties.
• Het beluchtingssysteem bestaat uit:
  ○ Beluchtingsdrain ø80 mm omhuld met PP450
  ○ 2 vertikale beluchtingskanalen ø160 mm afgedekt met vetilatieafdekkap met 5 gaten en beluchtingstegel 300x300x70 mm met 4 gaten.

4.9.3 Materiaal

Plantmateriaal

- De nomenclatuur van het toe te passen plantmateriaal komt overeen met de benamingen zoals opgenomen in de laatst geldende versie van de 'Naamlijst houtige gewassen" resp. 'Naamlijst van vaste planten' (PPO-WUR).
- Het plantmateriaal moet eerste kwaliteit zijn en soortecht en ziektevrij, goed gevormd, voorzien zijn van een doorgaande top (bomen), goed geworteld, op tijd verplant of rondgestoken, ruim gerooid, natuurlijk afgerijpt, onbeschadigd, ziektevrij, zonder onkruid, ongedierte en/of schimmels zijn.
- Het plantmateriaal voldoet minimaal aan de kwaliteitseisen die beschreven staan in de meest recente versie 'Kwaliteitsnormen en omschrijvingen van Boomkwekerijproducten' (uitg. Raad voor de Boomkwekerijen).
- Het plantmateriaal voldoet aan de eisen beschreven in de publicatie "Kwaliteit en keuring van plantmateriaal" (uitg. IPC Groene Ruimte).
- Het plantmateriaal voldoet minimaal aan de criteria voor duurzame inkoop van groenvoorzieningen (uitg. Pianoo, 7 mei 2015).
- Plantlijsten met kwaliteitsaanduiding worden ter toetsing aangeboden aan de groenspecialist van het ingenieursbureau van de gemeente.
- Bomen worden minimaal in de maat 14-16 aangeplant, met minimaal 2 boompalen en boomband.
- Plantmateriaal bij voorkeur gekweekt op eigen wortel. Van bomen dienen de onderstammen van het toe te passen plantmateriaal bekend te zijn en goedgekeurd;
- Heestermateriaal als wortelgoed of containergoed. Containergoed zoveel mogelijk als Biopotten. Ingegaasde kluiten met natuurlijk jute.
- Geleverd plantmateriaal wordt door de afdeling Wijkbeheer gekeurd vóór aanplant.

Teelaarde

- Grond voor aanvulling (teelaarde) wordt bij voorkeur betrokken bij de Grondbank van de gemeente (locatie Amstelveen en locatie Aalsmeer) en moet goedgekeurd zijn door de afdeling Wijkbeheer van de gemeente.
- De te verwerken gerijpte bovengrond dient vrij te zijn van puin en andere ongerechtigheden. Voor verwerking dient de betreffende wijkteamleider van de afdeling Wijkbeheer de grond visueel te hebben gekeurd . Tevens dient de grond conform het Besluit bodemkwaliteit geanalyseerd te zijn. Onder gerijpte bovengrond wordt verstaan: grond dat het verteringsproces voor minimaal 80% heeft doorlopen.
- De te verwerken grond dient vrij te zijn van chemische verontreinigingen, zware metalen en wortelonkruiden zoals kweekgras, hanepoot e.d. Klasse achtergrondwaarde volgens het Besluit bodemkwaliteit mag met toestemming van de betreffende wijkteamleider van decafdelin Wijkbeheer binnen het werkgebied worden gebruikt .
- Nieuw aangebrachte teelaarde en/of zand dient te voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit. Dit vormt een onderdeel van het grondstromenplan. Van alle grondstromen werden de transportgeleidebiljetten ordelijk bewaard en overgedragen aan de gemeente.
- Het zand dat voor de plantsoenen en gazons gebruikt wordt dient kalkrijk zoet rivierzand te zijn, pH-waarde ± 5,5-6,5.
- Veraarde veengrond voor Taxus, coniferen, heidevegetatie en Rhododendrons dient een pH-waarde van ± 5,5 te hebben.

Groeiplaats bomen in verharding

- Bomenzand, bij voorkeur Amstelveens bomenzand wordt betrokken bij de Grondbank Amstelveen, of is van een ten minste gelijkwaardige kwaliteit, Dit ter goedkeuring door afdeling Wijkbeheer.
- Beluchtingsmaterialen worden betrokken bij het Magazijn van de gemeente, of is van ten minste een gelijkwaardige kwaliteit. Dit ter goedkeuring door de afdeling Wijkbeheer.

Drainage

- De kwaliteit van de drainage moet pp 450 zijn, met een doorsnede van Ø 80 mm. Inspectieputten Ø 315 mm, PVC, markeren met een 30x30 tegel en een door de gemeente ter beschikking gestelde koolstof detectiering (met unieke Amstelveencode).
- De uitloopbuis moet een HDPE leiding zijn.

4.9.4 Nazorg / overdracht / onderhoud

Algemeen

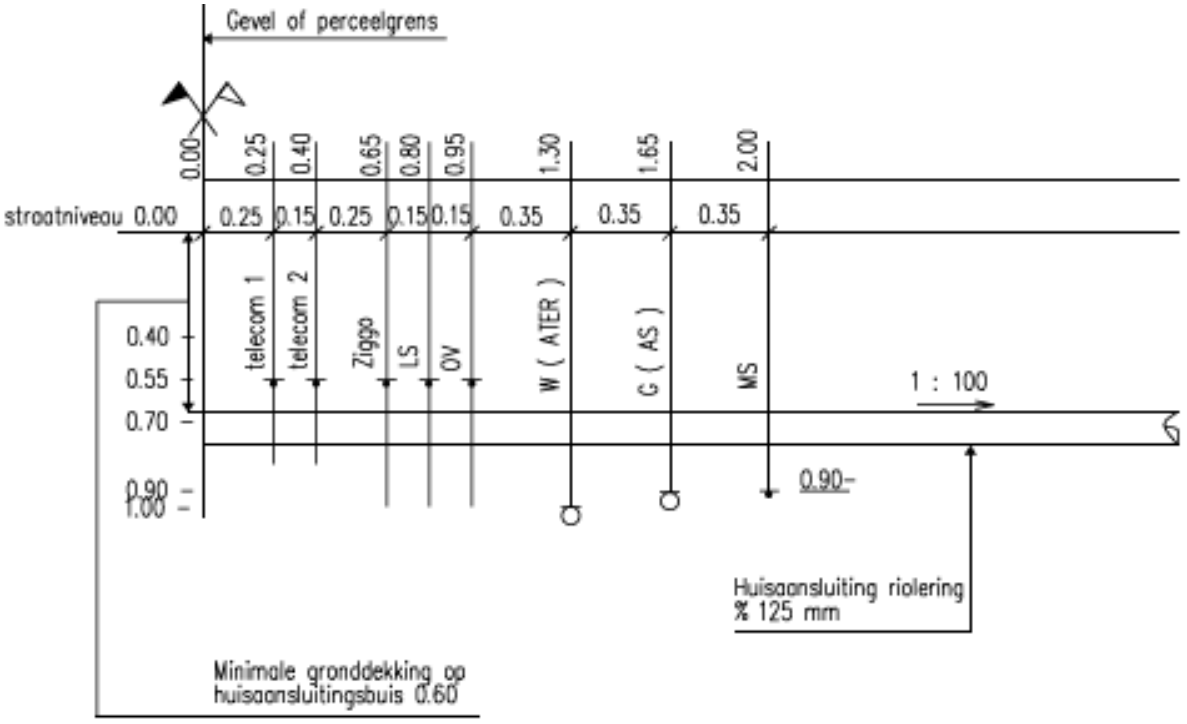
- De exploitant heeft in principe 1 jaar nazorg op het groen. De inboet is voor rekening van de initiatiefnemer.
- Voor bomen geldt een nazorgperiode van 3 jaar.
- Indien besloten wordt de aanleg van de groenvoorzieningen uit te laten voeren door de afdeling Wijkbeheer dienen de terreinen direct na het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

5 Bijlage A: Te toetsen producten

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

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

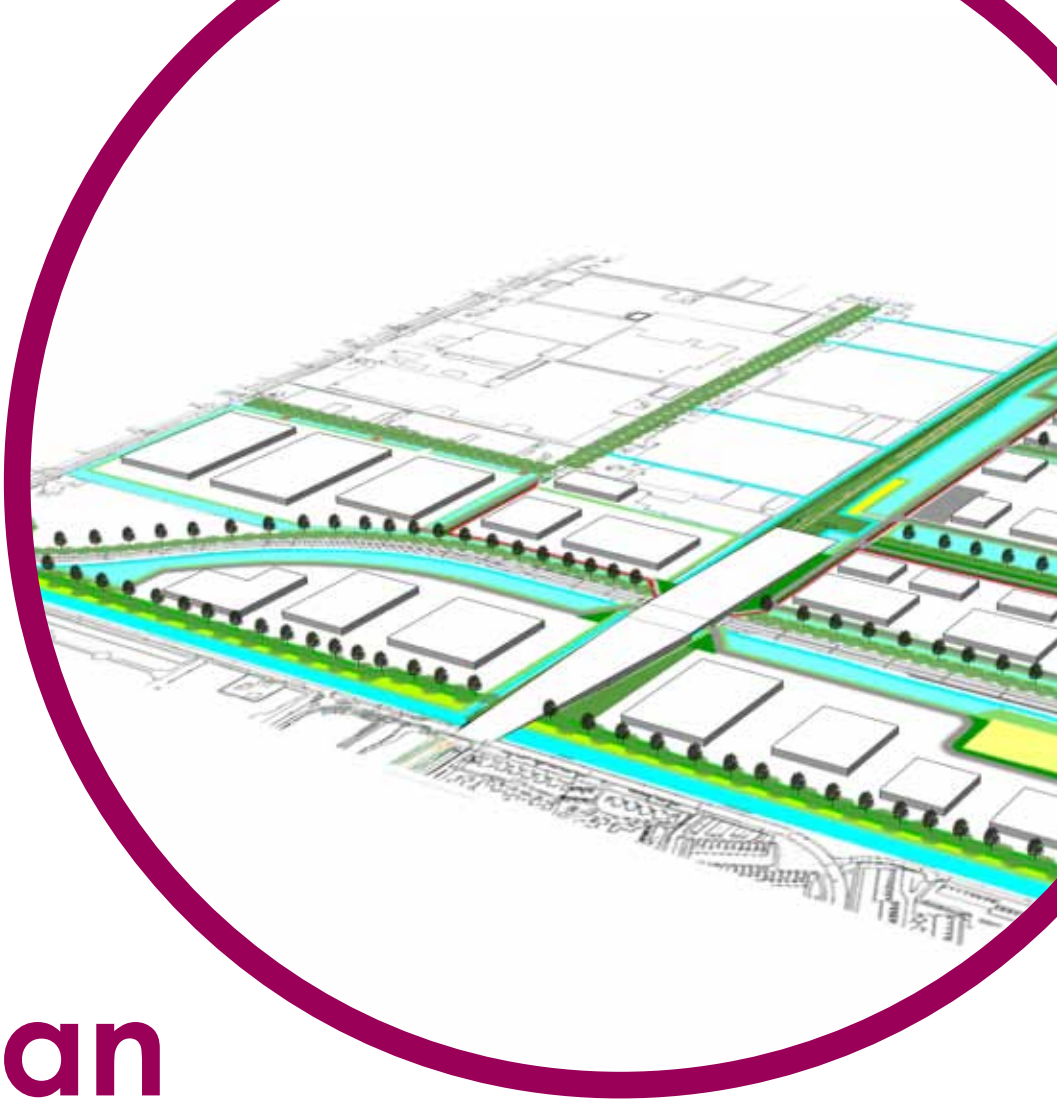
6 Bijlage B: Standaard profiel kabels en leidingen



Opmerkingen: maten in meters, tenzij anders aangegeven.

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

BIJLAGE 12



Beeldkwaliteitsplan

Bedrijventerrein Amstelveen Zuid

Gemeente Amstelveen

17-9 2021

Inhoud

1. Context 3

2. Doel 4

3. Ambities 5

4. Stedenbouwkundig plan 6

ontsluitingsstructuur
bouwhoogte
kavelgroottes
groen-structuurplan

5. Beeldkwaliteitsplan 12

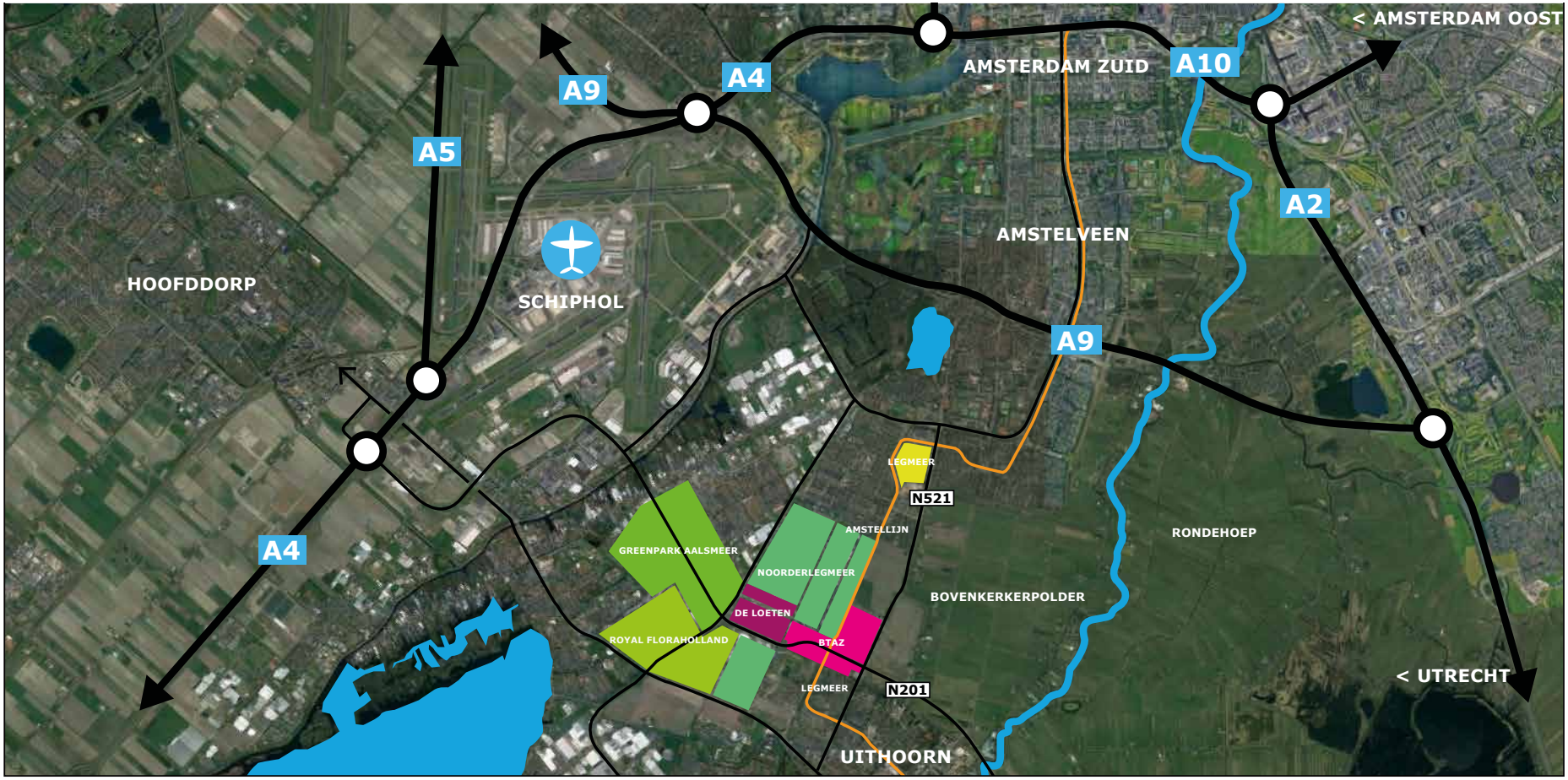
openbare ruimte
profielen

beeldkwaliteit gebouwen - algemeen
inrichting kavels - algemeen
rooilijnen en hoeken

zichtlocaties
zichtlocatie N201 - zone 1
zichtlocatie brede watergang - zone 2
zichtlocatie Zijdelweg - zone 3

1. CONTEXT

Het toekomstige bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) kan bogen op een centrale ligging en dankzij de N201 ook op een zeer goede bereikbaarheid midden in de Noorderlegmeerpolder, aan de rand van de Bovenkerkerpolder en toch dichtbij Amsterdam, Utrecht, Haarlem. Luchthaven Schiphol ligt op iets minder dan 20 minuten. BTAZ is een lokaal/regionaal gemengd bedrijventerrein met ruimte voor kleine en middelgrote (maximaal 2,5 ha.) bedrijven. De entree via de N201 is het visitekaartje voor Amstelveen, en bedrijven kunnen zich hier profileren op zichtlocaties. BTAZ heeft een belangrijke functie als vestigingslocatie voor bedrijven die nu gevestigd zijn op Legmeer. Passende ruimte bieden voor die bedrijven, waaronder ook de gemeentewerf, is een belangrijk uitgangspunt van het plan.



2. DOEL

Dit beeldkwaliteitsplan is een door de gemeenteraad vastgesteld beleidsdocument waarin de gewenste kwaliteit van de ontwikkeling van het gebied van het Bedrijventerrein Amstelveen Zuid wordt weergegeven. Deze beleidsregel in de zin van de Crisis en herstelwet is een nadere duiding van een norm in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan staat dat er een goede ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit moet zijn. Daarvan is sprake na toetsing op uiterlijk van bebouwing en inrichting aan het Beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwalitetisplan doet onder andere uitspraken over de verschijningsvorm, kleurstellingen en materialisering van de nieuwe bebouwing binnen het bestemmingsplan. Beoogd wordt om de gewenste uitstraling in sfeer en karakter van het gebied veilig te stellen door het geven van richtlijnen voor de typologie van de nieuwe bebouwing en voor de inrichting van de buitenruimte. Het beeldkwaliteitsplan is raadpleegbaar als bijlage bij het bestemmingsplan en wordt vastgesteld als wijziging van de Welstandsnota.

Gekoppeld aan het stedenbouwkundigplan en de uitgangspunten voor de openbare ruimte zijn profielen opgenomen. Er kan in het exploitatieplan een verplichting opgenomen een inrichtingsplan op te stellen, uitgaande van de gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) en de profielen die in dit beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen. Hierdoor zijn alle partijen er van verzekerd dat het gezamenlijk vastgestelde ambitieniveau ook daadwerkelijk in de uitvoering wordt gerealiseerd.

Het beeldkwaliteitsplan heeft voor wat betreft de uitgeefbare kavels slechts betrekking op de bestemming ‘Bedrijventerrein’ zoals vastgelegd in het bestemmingsplan BTAZ.

3. AMBITIES

Om een bijzonder plangebied te realiseren wordt een drietal ambities nagestreefd inzake de identiteit en beeldkwaliteit van BTAZ. Hierbij behoren de volgende kenmerken:



• BTAZ is een regionaal-gemengd functioneel bedrijventerrein:

- Verplaatsende bedrijven vanuit Legmeer
(vooral de ruimte- extensieve bedrijven en bedrijven die niet ingepast kunnen worden in de woonomgeving die op Legmeer wordt voorzien).

- Ruimte voor autonome groeikracht van lokale bedrijven uit Amstelveen.

• Regionale functie:

- Overige bedrijven die niet ingepast kunnen worden in de woonomgeving van Amstelveen.

- Overige bedrijven binnen het regionaal-gemengd segment die op zoek zijn naar geschikte vestigingsruimte in de regio.

• BTAZ is niet bedoeld voor grootschalige datacenters en logistiek.



• Voortbouwen op historische structuren van het gebied.

• Ruimtelijke structuurdragers versterken.

• Robuust ruimtelijke raamwerk met functionele groene inrichting.

• Het openhouden van zichtlijnen naar het open landschap van de Bovenkerkerpolder.

• De provinciale weg N201 als zichtlocatie voor grotere bedrijven met ruimte voor groen en water.

• Een groenvoorziening tussen het plangebied en het woongebied van Uithoorn als onderdeel van een groene casco in het gebied.



• Een toekomstbestendig bedrijventerrein met een stabiele basis voor bedrijven om zich te vestigen en te ontwikkelen.

• Amstelveen wil in 2040 fossiel onafhankelijk zijn.

Van toepassing is de Leidraad duurzaam bouwen en gebiedsontwikkeling BTAZ, waarin drie pijlers staan benoemd:

- Energietransitie, toewerken naar een energieneutraal bedrijventerrein.

- Circulaire economie, terugdringen van afvalstromen, bijvoorbeeld door hergebruik van bouwmaterialen.

- Klimaatadaptatie, de weerstand vergroten van het terrein tegen extreme weersomstandigheden (zoals langdurige droogte, afgewisseld met hoosbuien).

4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Bedrijventerrein BTAZ wordt een bedrijventerrein dat kwaliteit uitstraalt. Een aangenaam gebied om te ondernemen en te werken, duurzaam en toekomstbestendig. BTAZ wordt zo vormgegeven dat het terrein decennia lang goed kan blijven functioneren.

Daarbij bouwen wij voort op de historische structuren in het gebied. De Legmeerpolder was ooit – zoals de naam al aangeeft, een meer. Het werd drooggelegd en geschikt gemaakt voor agrarisch gebruik. De parallelle sloten die door de polder lopen, grofweg van Oost naar West, herinneren nog aan de drooglegging. Deze historische structuur kan worden benut als basis voor een robuust ruimtelijk raamwerk voor het gebied, waarbij de oost-west lijnen worden benadrukt door de verkaveling, het openhouden van zichtlijnen naar het open landschap van de Bovenkerkerpolder en het groene raamwerk in het gebied. Het plangebied sluit 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.

Bestaande Kwaliteitsdragers:
Provinciale weg N201: beeldbepalende 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.

Meerlandenweg en Zijdelweg:
De kenmerkende (oorspronkelijk) aanwezige bedrijfswoningen met daarachter gelegen bedrijfsgebouwen bepalen de schaal en maat en daarmee de beleving van de karakteristieke lintbebouwing. Het heeft een 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.

Uithoornlijn:
De toekomstige tram (Uithoornlijn) loopt straks via het tracé van de oude spoorbaan over de N met als eindpunt het dorpscentrum van Uithoorn. Binnen het plangebied wordt er ook ruimte gereserveerd voor een haltevoorziening en verbreding van het water.

Bosstrook Uithoorn:
De bosstrook tussen het plangebied en het woongebied vormt een natuurlijke overgang tussen het bedrijventerrein en het aangrenzende woongebied van Uithoorn. De bosstrook maakt tevens onderdeel uit van het groene casco in het gebied. Langs de strook loopt een recreatieve route tussen de Amstel en Westeinderplassen in Aalsmeer.

Nieuwe kwaliteitsdragers zijn o.a. het entreegebied met brede watergang en het park langs de Uithoornlijn.

Stedenbouwkundig plan

1. Bouwvelden



2. Wandelen en fietsen



3. Groen & water versterken de ruimtelijke structuurdragers & historische structuur



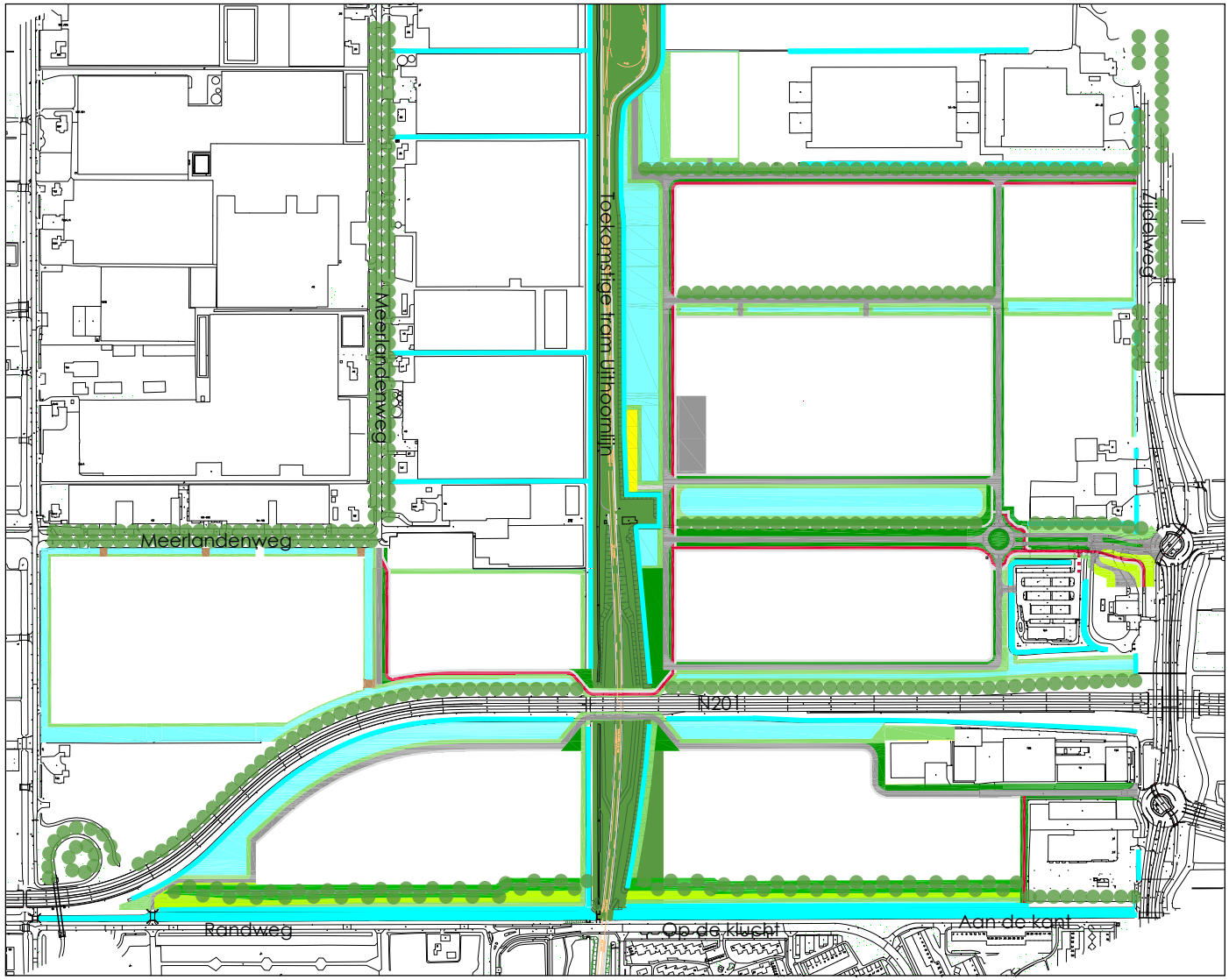
4. Hoofdontsluiting is voortgebouwd op de historische structuren

5. Aanwezige kwaliteitsdragers:
   >N201
   >Bosstrook Uithoorn
   >Meerlandenweg
   >Zijdelweg
   >Uithoornlijn



6. Huidige situatie



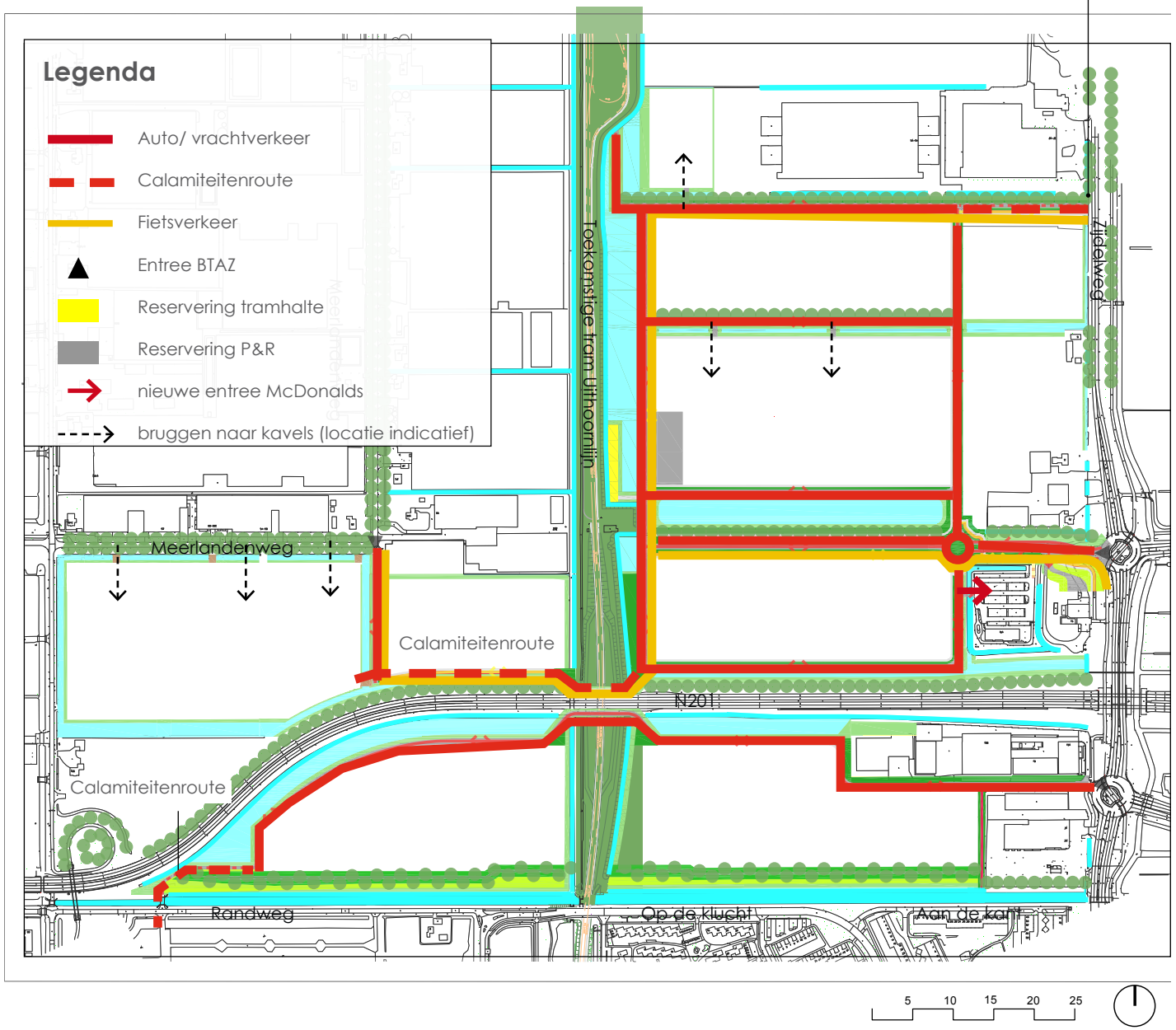


5 10 15 20 25

Ontsluitingsstructuur

Bedrijventerrein BTAZ is goed bereikbaar en ontsloten via de Zijdelweg, de N201 en lokale toegangswegen. Het plangebied ten oosten van de toekomstige Uithoornlijn is met de auto bereikbaar via de Zijdelweg ter hoogte van de aansluitingen op de N201. Het ten noordwesten van de Uithoornlijn gelegen deelgebied is via de Legmeerdijk en Meerlandenweg ontsloten. Het zuidwestelijke deel wordt ontsloten via een onderdoorgang onder de tramlijn door die verbonden is met de Zijdelweg. Aan de zuidzijde van de N201 is in twee richtingen ruimte gereserveerd voor auto/ vrachtverkeer en voor langzaam verkeer. Aan de noordzijde van de N201 is ruimte gereserveerd voor een verbinding voor enkel langzaam verkeer. Met deze oplossing blijven alle delen van het toekomstig bedrijventerrein BTAZ goed bereikbaar vanaf het omliggend wegennetwerk.

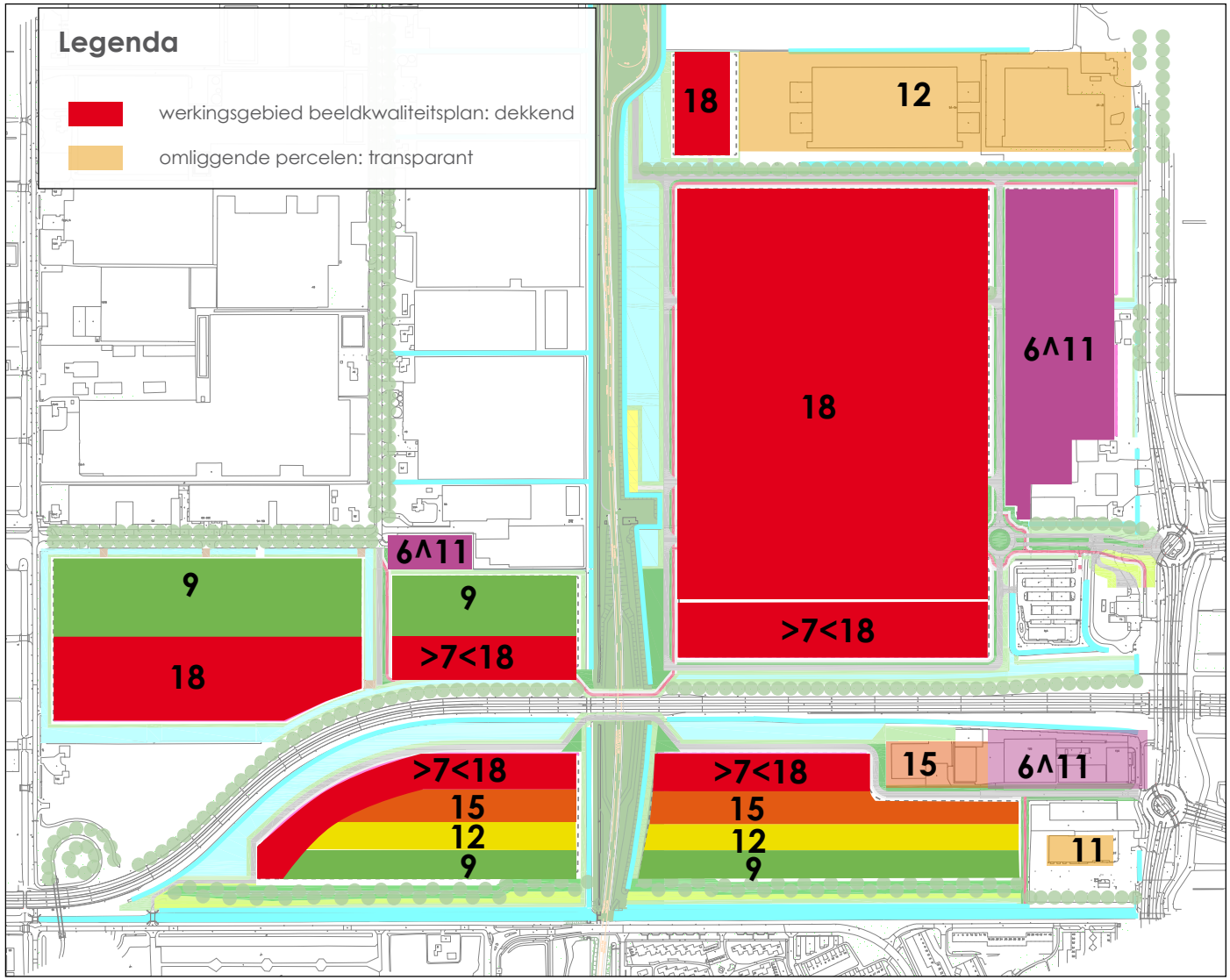
In alle wegprofielen is ruimte gereserveerd voor vrijliggende voetpaden.



Bouwhoogte

In het plangebied zijn verschillende bouwhoogtes vastgelegd, waarbij rekening is gehouden met de gebiedskenmerken van de directe omgeving en de beoogde ruimtelijke structuur. Langs de Meerlandenweg en het zuidelijke gebied tegenover het bestaande woongebied in Uithoorn sluit de bouwhoogte van maximaal 9 meter aan op de bestaande gebouwen in Uithoorn en ten noorden van de Meerlandweg. Langs de Zijdelweg geldt een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter, refereert aan (voormalige) agrarische bedrijven aan de doorgaande weg in het buitengebied.
Richting de N201 en het gebied rond de brede watergang mag de hoogte oplopen tot 18 meter. Direct aan de N201 geldt tevens een minimale hoogte van 7 meter.

Op het overzicht hiernaast zijn de verschillende hoogtes, zoals vastgesteld in het bestemmingsplan, globaal weergegeven.

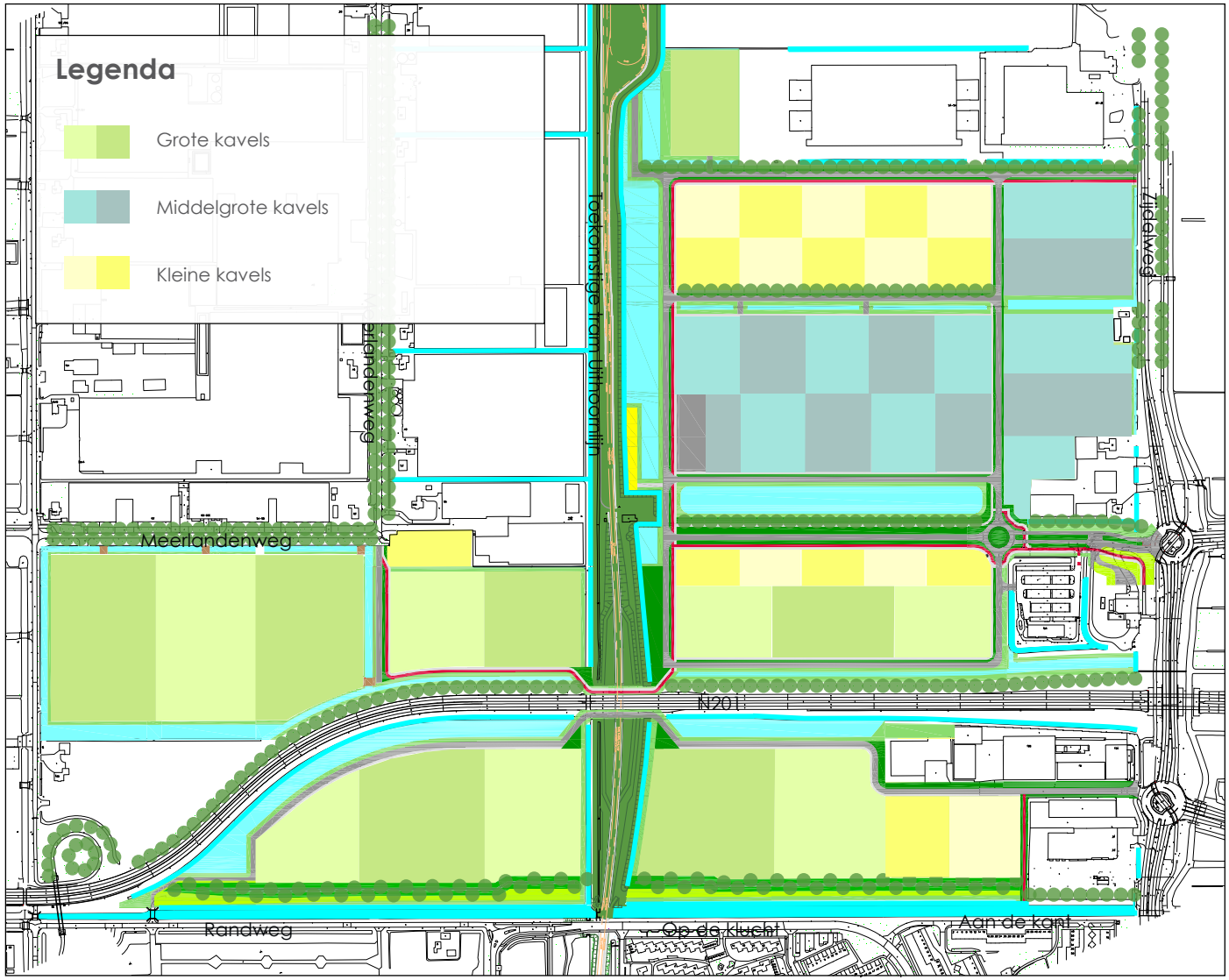


Kavelgroottes

In BTAZ worden kleine, middelgrote en grote kavels uitgegeven. Hiernaast een globale weergave van de verdeling. In het bestemmingsplan zijn waar van toepassing minimale en maximale kavelbreedtes opgenomen.

Het bebouwingspercentage van het op het bouwperceel gelegen bouwvlak is 70%.

Een bebouwingpercentage van 80% bebouwing is mogelijk indien aantoonbaar aanvullende maatregelen worden getroffen met betrekking tot klimaatadaptatie. Denk daarbij aan het voorkomen van hittestress, een sloot rondom het perceel en een groendak.



Groen-structuurplan

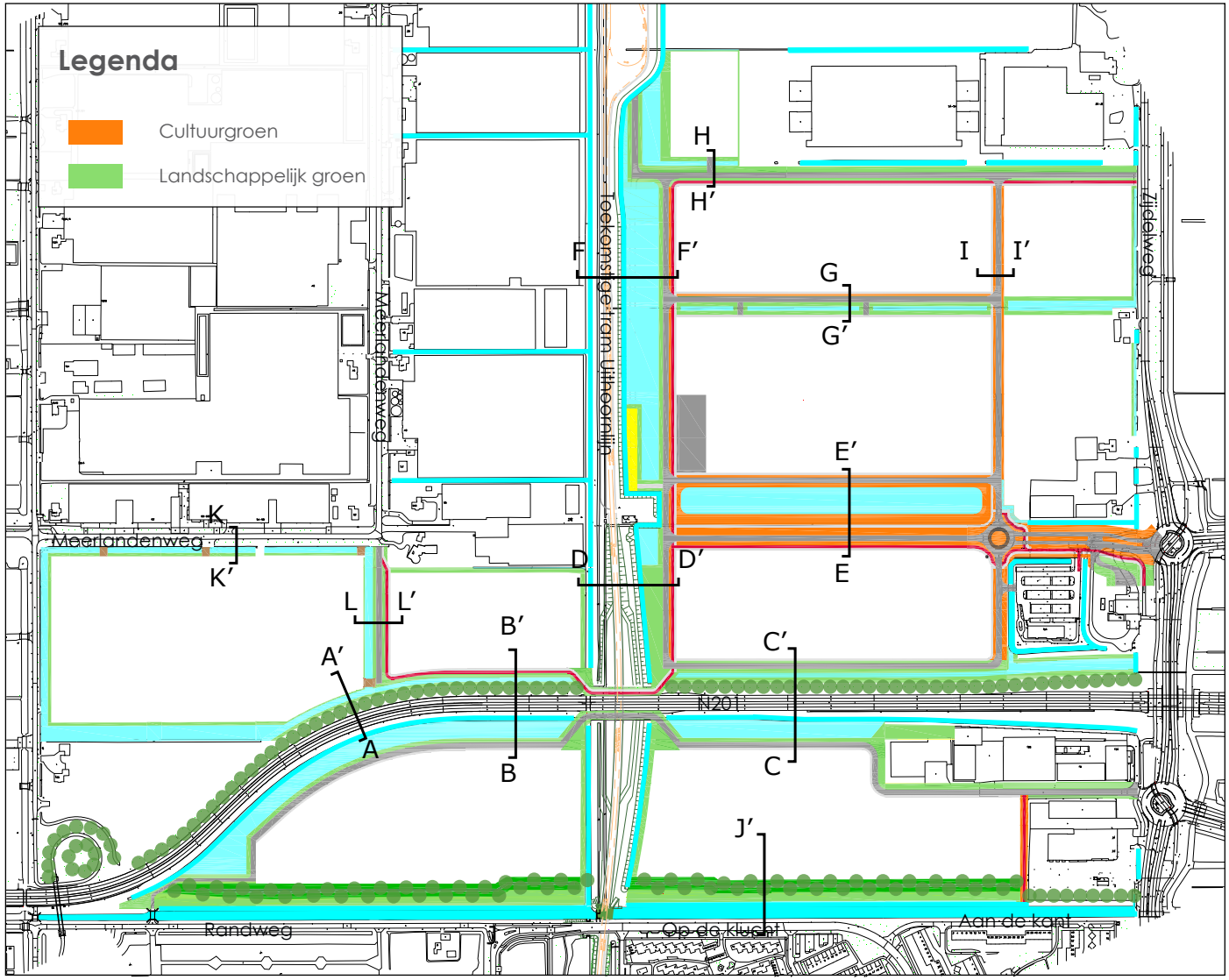
De landschappelijke inrichting is te onderscheiden in twee type groen met ieder zijn eigen karakter.

Landschappelijk groen
Het landschappelijk groen is in vrijwel alle deelgebieden aanwezig, behalve het deelgebied zichtlocatie brede watergang.

Het landschappelijk groen heeft tot doel een landschappelijk karakter te bereiken waar dat de verwijzing naar de oorspronkelijke polderstructuur ondersteunt.

Het groen langs het water zal uit lang gras oftewel berm worden en alle groenstrookjes tussen de weg en de voetpaden gazon.

Cultuurgroen
Het deelgebied zichtlocatie brede watergang krijgt geen landschappelijk karakter, maar een sierkarakter vanwege de gewenste representativiteit. Dit wordt bereikt door beplantingskeuze (overwegend cultuur gewassen) en intensief beheer



5. BEELDKWALITEITSPLAN

De beeldkwaliteit van de gebouwen en kavelinrichting maakt, in samenhang met de openbare ruimte, de ambities die de gemeente Amstelveen zich heeft gesteld zichtbaar: Een regionaal gemengd & functioneel, aantrekkelijk & aangenaam, duurzaam & toekomstbestendig bedrijventerrein.

Hoofdpunten Beeldkwaliteitsplan

Basiskwaliteit openbare ruimte: Een groot deel van de beeldkwaliteit, verblijfskwaliteit en toekomstbestendigheid wordt bepaald door de inrichting van de openbare ruimte. Door hier te kiezen voor een robuust raamwerk wordt een belangrijke basiskwaliteit geborgd. Binnen dit raamwerk komen de verschillende bedrijven met gebouwen en kavelinrichting.

Rooilijnen en hoeken: Ten behoeve van een goede begrenzing van de openbare ruimte is gekozen voor verplichte rooilijnen aan de meest beeldbepalende zones, vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt in het beeldkwaliteitsplan een inspanning gevraagd voor gebouwen op de hoeken.

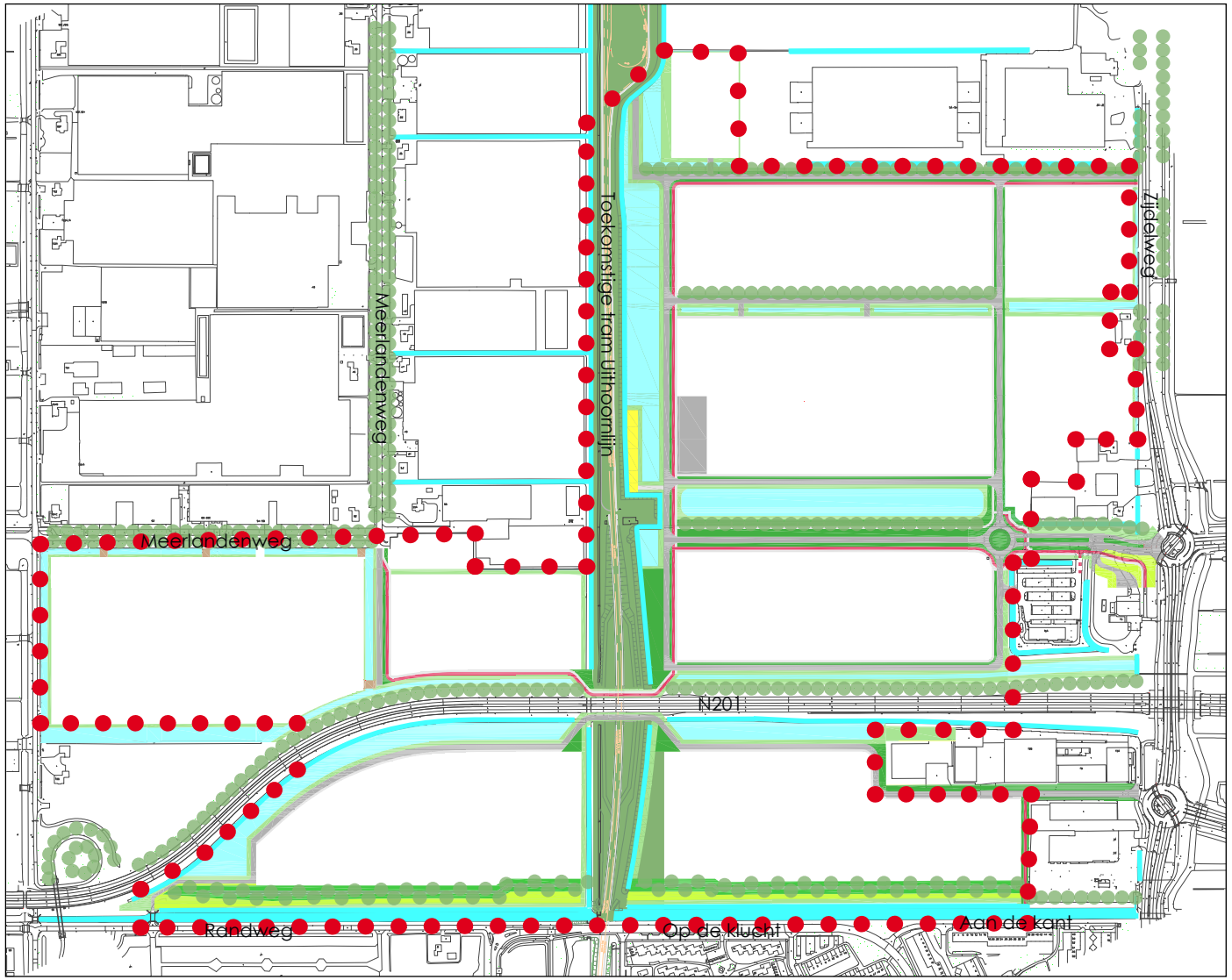
Beeldkwaliteit: De doorsnijdingen door de N201 en de Uithoornlijn maakt het niet mogelijk een aaneengesloten, centraal ontsloten bedrijventerrein te maken. Er is sprake van verschillende deelgebieden die niet fysiek met elkaar verbonden zijn. Desalniettemin is het wenselijk dat het beeld samenhangend is, met name richting de N201, de randen en de Uithoornlijn. Voor het hele bedrijventerrein gelden algemene beeldkwaliteitseisen voor gebouw en kavelinrichting. Voor kavels aan gericht naar de N201, de brede watergang en de Zijdelweg zijn aanvullende beeldkwaliteitseisen geformuleerd.

Relatie bestemmingsplan: Het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan voor BTAZ en het exploitatieplan. De kwantitatieve regels liggen vast in het bestemmingsplan, de kwalitatieve in het beeldkwaliteitsplan. Daar waar het bestemmingsplan geen regels bevat over bijvoorbeeld de vormgeving van gebouwen, geeft het beeldkwaliteitsplan daar wel richting aan.

Relatie welstandsnota en reclamenota:
BTAZ ligt in een gebied met een regulier welstandsregime. Dit houdt in dat de algemene welstandscriteria van toepassing zijn. De welstandsnota geeft voor het gebied geen gebiedsspecifieke criteria. Mede daarom is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. De nota ‘reclame in de openbare ruimte’ is in principe van toepassing.

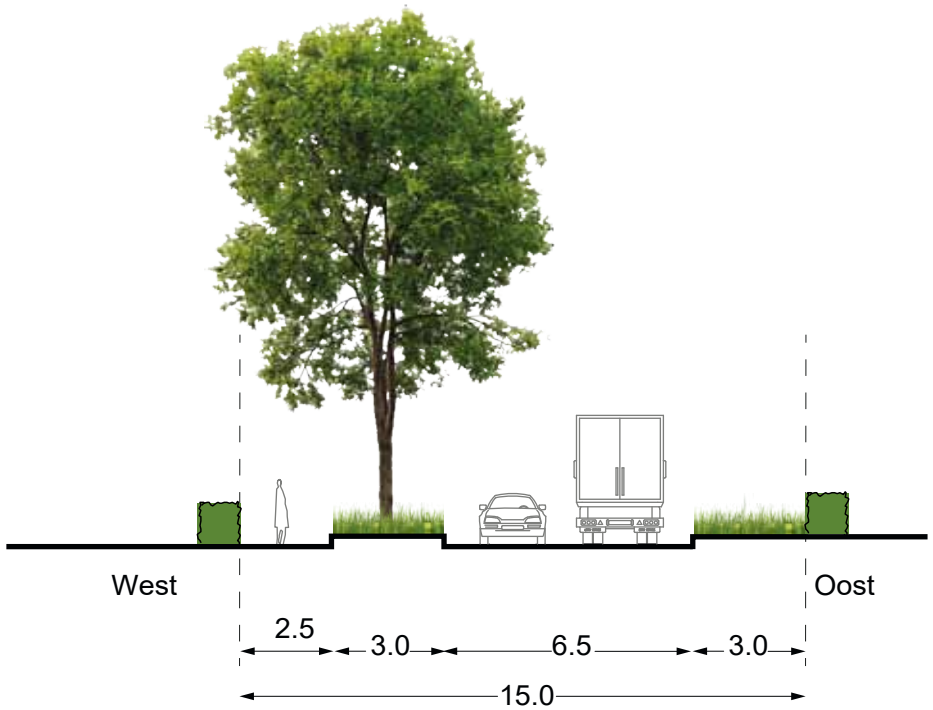
Toepassingsgebied beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is van toepassing op uitgeefbare kavels met de bestemming ‘Bedrijventerrein’, én op de openbare ruimte.



Openbare ruimte

Basisprofiel openbare ruimte
De beleving van een bedrijventerrein wordt vaak gedomineerd door geasfalteerde wegen en verharding waar ruimte is voor parkeren en laad- en losplekken. Voor BTAZ kiezen wij daarentegen voor een robuust raamwerk met een functionele groene inrichting waar ruimte is voor verschillende verkeersbewegingen. De geasfalteerde hoofdweg biedt ruimte voor vrachtauto's en fietsers en wordt geflankeerd door brede groene bermen waar voldoende ruimte is voor volwaardige bomen. Een apart trottoir biedt werknemers de ruimte om gedurende de dag een wandeling te maken door het gebied: daaronder kunnen kabels en leidingen een plek krijgen. Alle percelen worden afgescheiden van het trottoir, groenstrook of weg door middel van een haag. Het dient aanbeveling het beheer en onderhoud onder te brengen bij een parkmanagement organisatie.





Openbare ruimte

Voor de boomsoorten met een landschappelijke karakter worden elzen, essen en wilgen toegepast en voor het cultuurgroen linde, esdoorn en eikenbomen. De positionering van de bomen is afhankelijk van het aangegeven karakter en wordt verder nader uitgewerkt in het inrichtingsplan. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de gasleiding in het gebied.

Naast de groene inrichting van de openbare ruimte dragen kunstwerken, meubilair, ook bij aan het imago voor een duurzaam en toekomstbestendig bedrijventerrein. Het deelgebied zichtlocatie brede watergang is het meest geschikt om hierin bij te dragen.
Voor de openbare P&R is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen een dak met zonnepanelen te realiseren.

In principe geldt de LIOR als standaard voor meubilair, bewegwijzering en bestratingsmaterialen. Voor het gebied rond de brede watergang is een verbijzondering voorstelbaar.







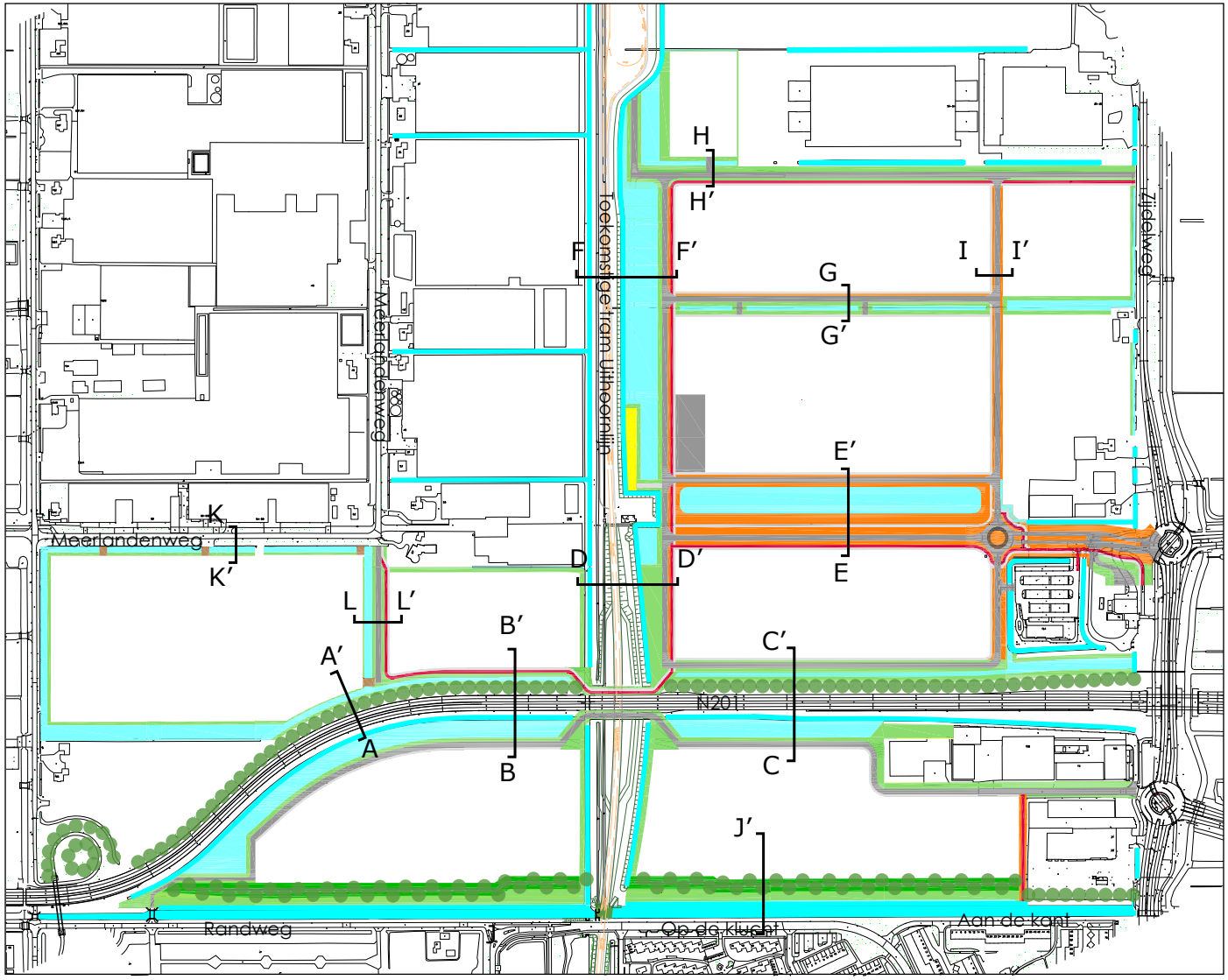




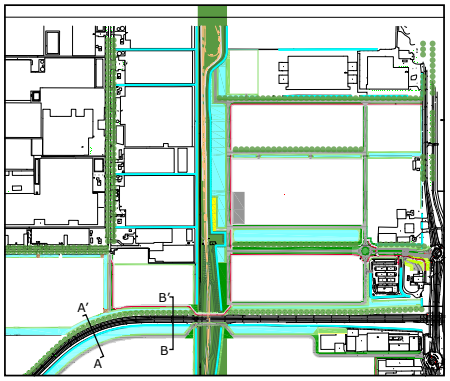



Cultuurgroen | Landschappelijk groen | Natuurinclusief openbaar ruimte | Duurzaam en toekomstbestendig

Profielen openbare ruimte

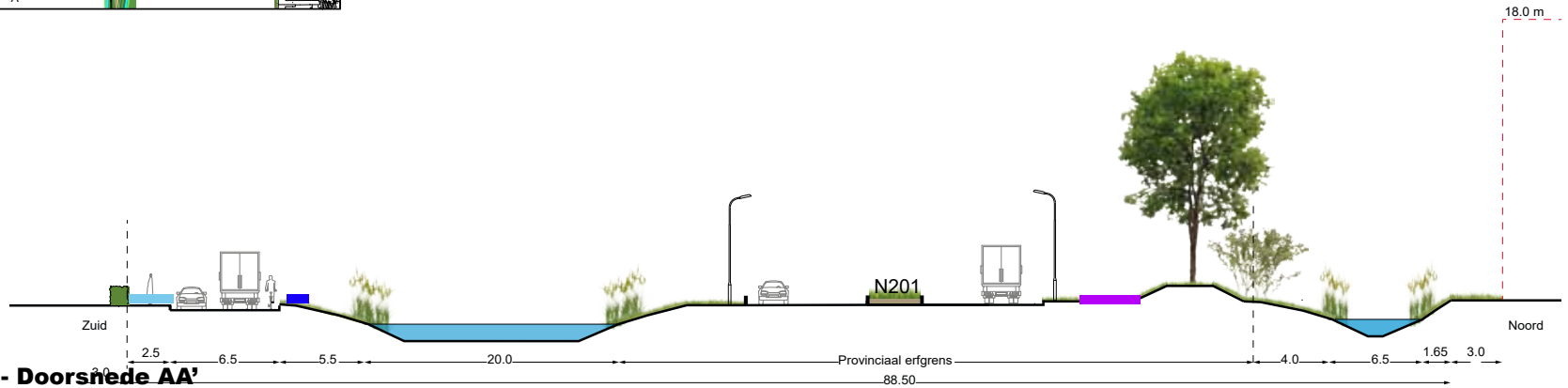


Key plan

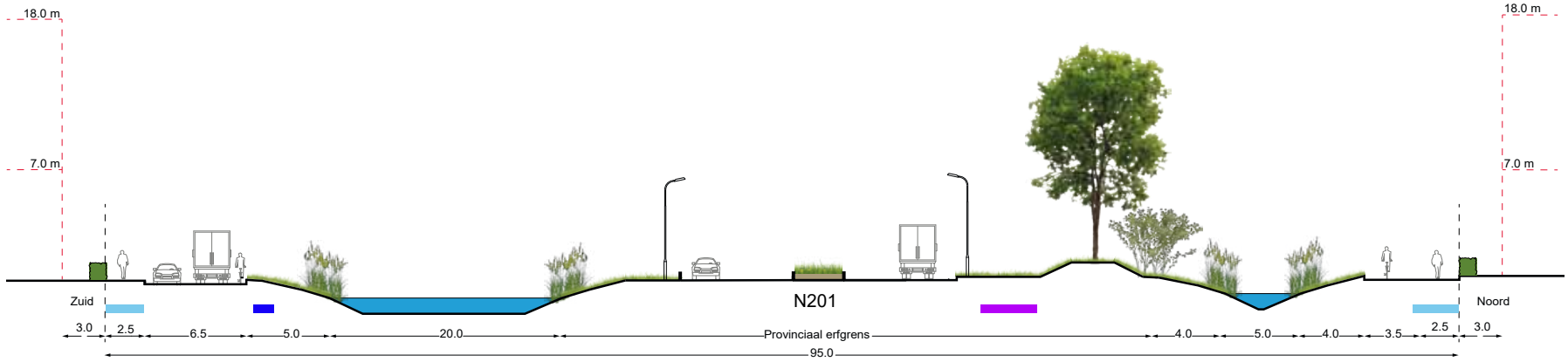


Legenda

- Kabels & leidingen nutsbedrijven (2,5m)
- Breder (3m) tracé t.b.v. transport
- Smaller (1m) tracé t.b.v. distributie
- Begrenzing uitgeefbaar gebied

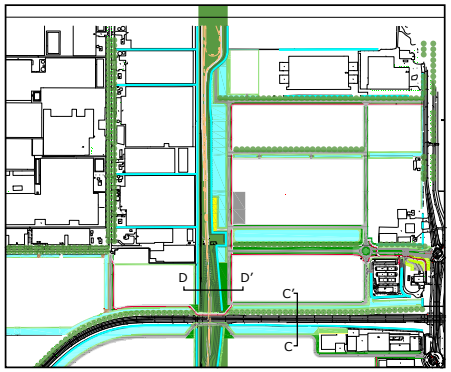


BTAZ - Doorsnede AA'



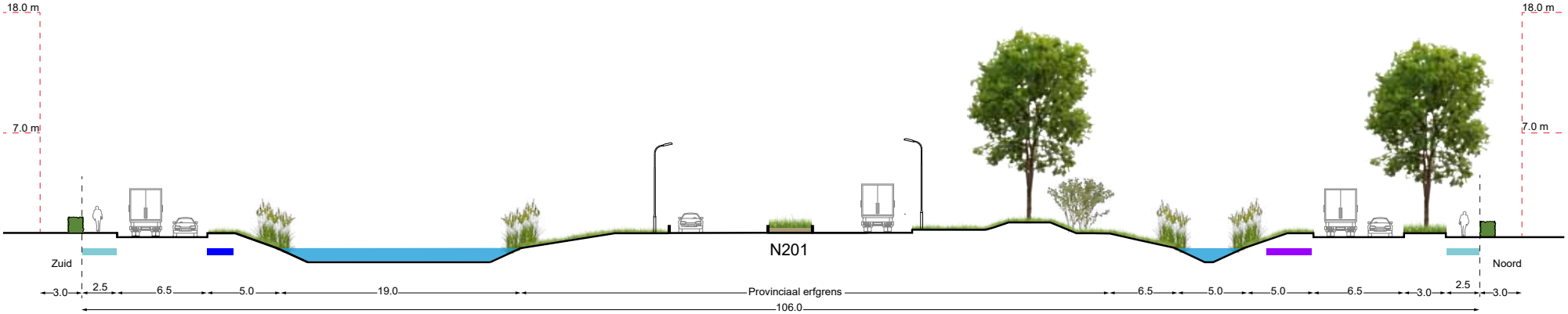
BTAZ - Doorsnede BB'

Key plan

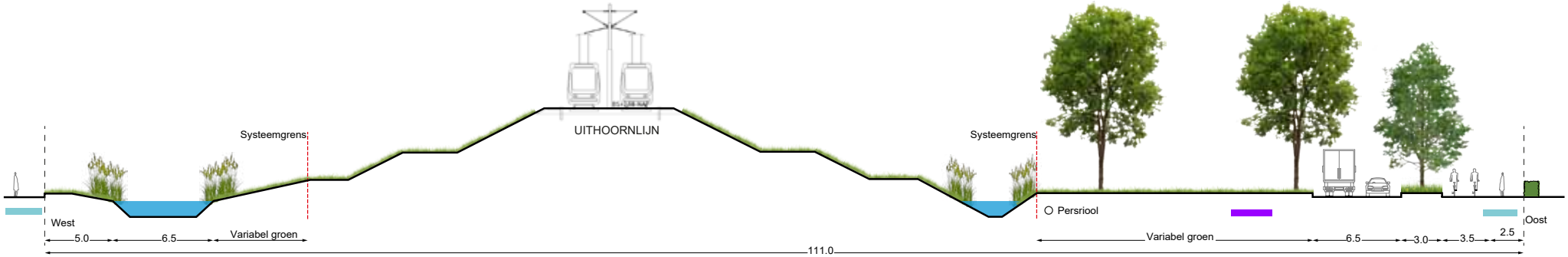


Legenda

- Kabels & leidingen nutsbedrijven (2,5m)
- Breder (3m) tracé t.b.v. transport
- Smaller (1m) tracé t.b.v. distributie
- Begrenzing uitgeefbaar gebied

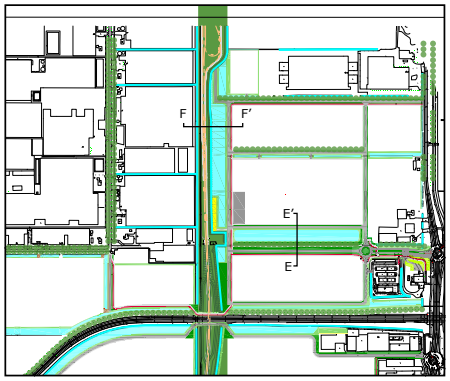


BTAZ - Doorsnede CC'



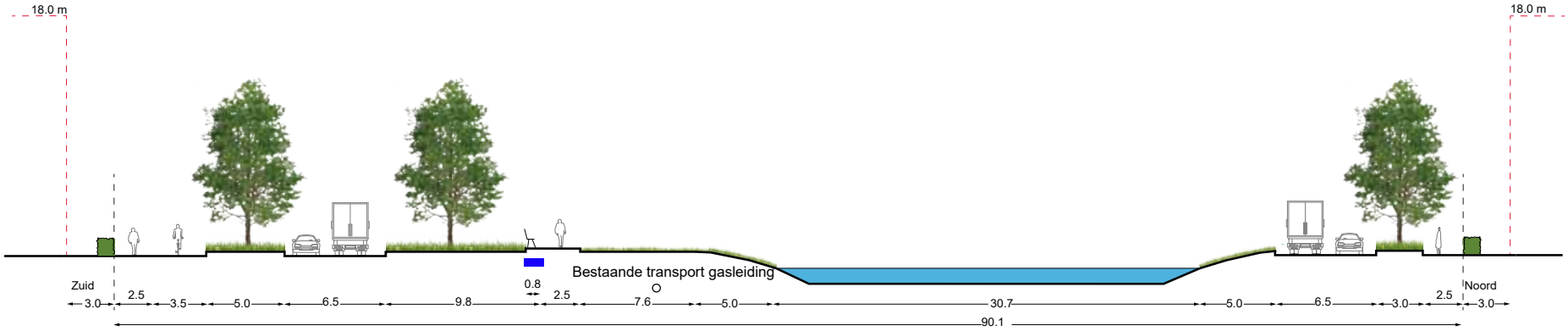
BTAZ - Doorsnede DD'

Key plan

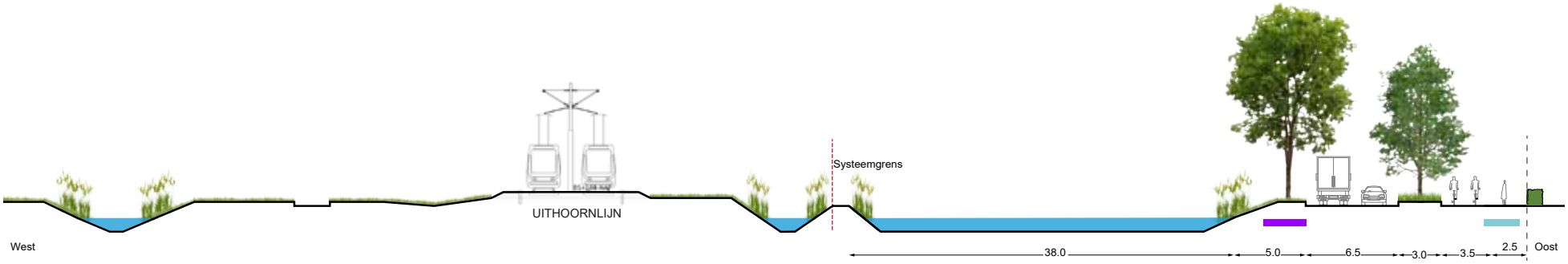


Legenda

- Kabels & leidingen nutsbedrijven (2,5m)
- Breder (3m) tracé t.b.v. transport
- Smaller (1m) tracé t.b.v. distributie
- Begrenzing uitgeefbaar gebied

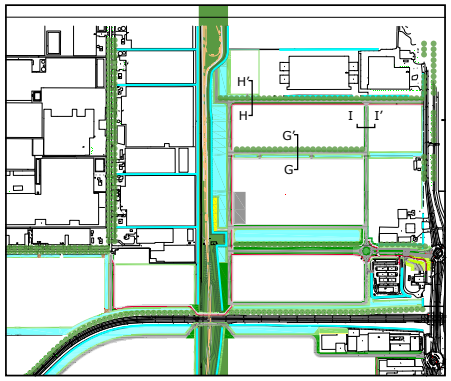


BTAZ - Doorsnede EE'



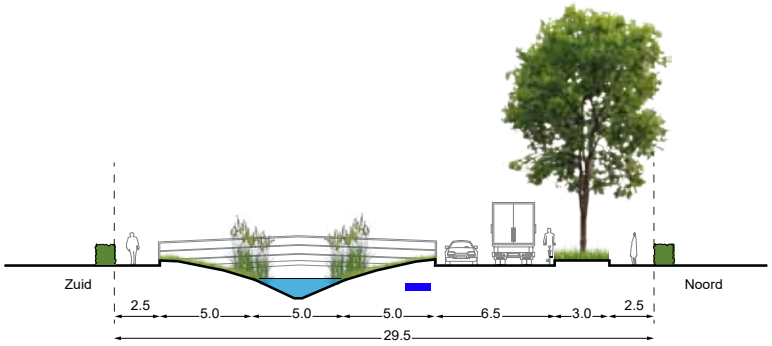
BTAZ - Doorsnede FF'

Key plan

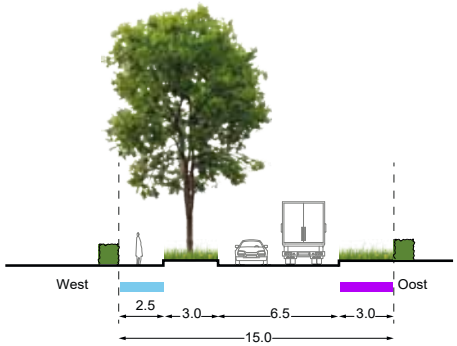


Legenda

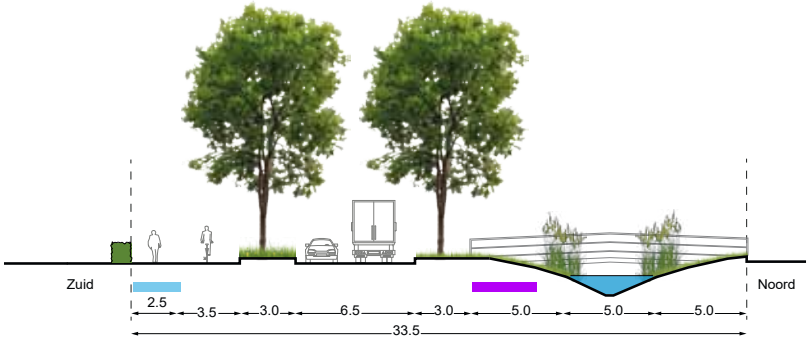
- Kabels & leidingen nutsbedrijven (2,5m)
- Breder (3m) tracé t.b.v. transport
- Smaller (1m) tracé t.b.v. distributie
- Begrenzing uitgeefbaar gebied



BTAZ - Doorsnede GG'

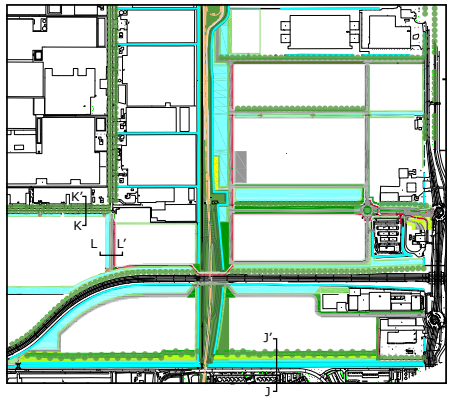


BTAZ - Doorsnede II'



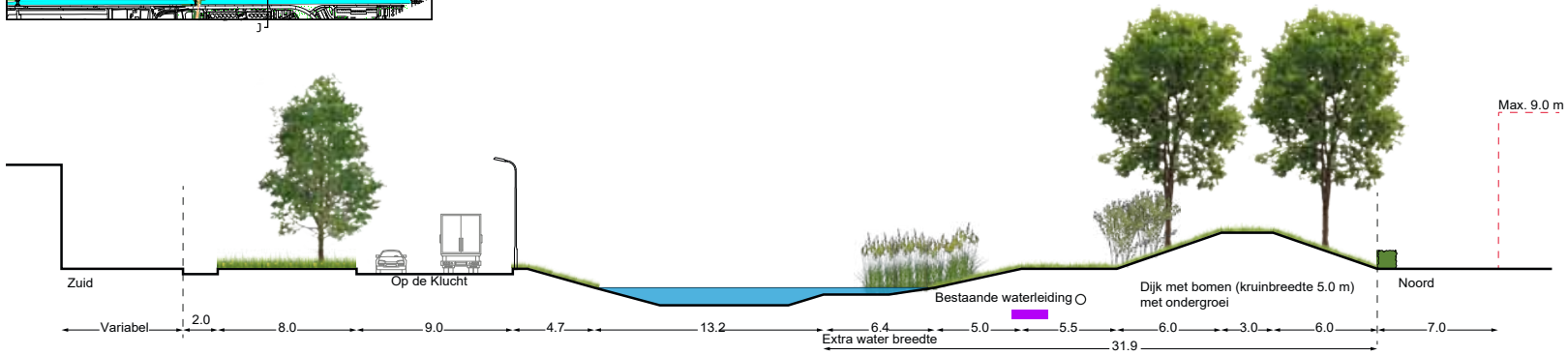
BTAZ - Doorsnede HH'

Key plan

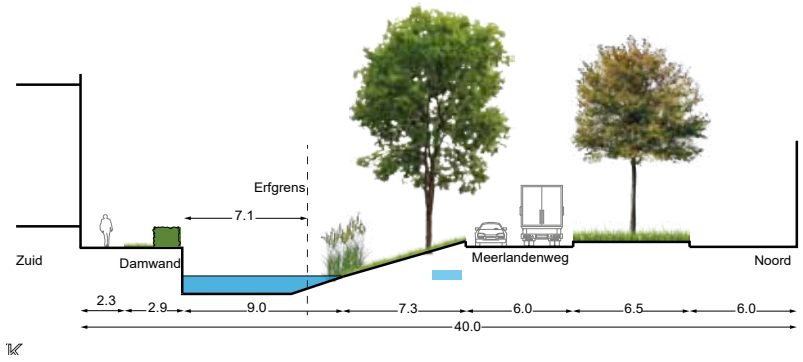


Legenda

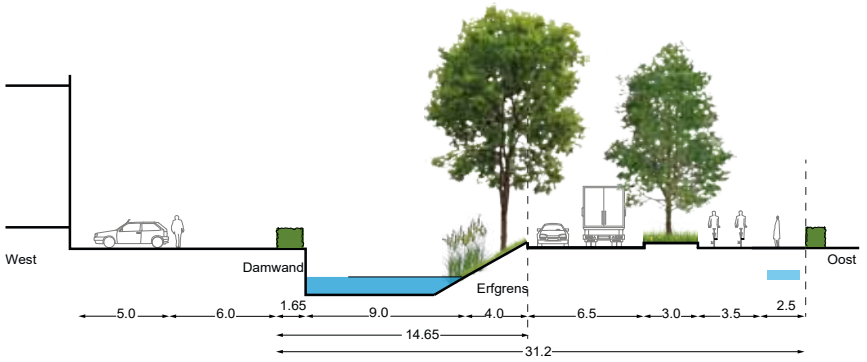
- Kabels & leidingen nutsbedrijven (2,5m)
- Breder (3m) tracé t.b.v. transport
- Smaller (1m) tracé t.b.v. distributie
- Begrenzing uitgeefbaar gebied



BTAZ - Doorsnede JJ'



BTAZ - Doorsnede KK'



BTAZ - Doorsnede LL'

Rooilijnen en hoeken

De beeldkwaliteit van het bedrijventerrein wordt voor een groot deel bepaald door de continuïteit van bebouwing. Daarom dient voor de meest zichtbare en representatieve delen van het terrein een bepaald percentage van de voorgevellijn bebouwd te zijn. Deze voorgevellijnen kunnen aan de voor- of de achterkant van het kavel liggen. Om het wegenpatroon goed te definiëren is ook het bebouwen van veel hoeken verplicht. Hierdoor ontstaat een samenhangend beeld tussen bebouwing en openbare ruimte.

In het beeldkwaliteitsplan is het volgende onderscheid gemaakt:

Alle kavels: Voor alle kavels geldt een minimale afstand tot de zij-erfgrens en voor-erfgrens van 3 meter, ten behoeve van de bereikbaarheid van de gebouwen en klimaatadaptieve maatregelen.

Zichtlocatie N201:
Hier geldt een verplichting om 70 % van de totale voorgevelrooilijn van het kavel te vullen met bebouwing en een minimale bouwhoogte van 7 meter. Plasticiteit is mogelijk door terugsprongen van 2 meter ten opzichte op de voorgevellijn op de lagere verdiepingen. De gebouwen zijn met de voorkant georiënteerd naar de openbare ruimte en laden en lossen en loading-dock liggen niet aan de voorzijde.

Zichtlocatie brede watergang: Hier geldt een verplichting om 70 % van de totale voorgevelrooilijn van het kavel te vullen met bebouwing Plasticiteit is mogelijk door sprongen naar voren en achteren tot 1 meter. De gebouwen zijn met de voorkant georiënteerd naar de openbare ruimte en laden en lossen en loading-dock liggen niet aan de voorzijde.

Zijdelweg:
Ook langs de Zijdelweg is een rustig beeld, met een mate van continuïteit van de bebouwing, wenselijk. Daarom geldt hier dat minimaal 50% van de gevelrooilijn bebouwd dient te worden en dat sprake is van voorkanten. Dit is tevens geregeld in het bestemmingsplan.

Hoeken
Om de openbare ruimtes beter te definiëren geldt voor een groot aantal hoeken verplichte bebouwing, met name aan de zone langs de Uithoornlijn, de Noorddammerweg, de N201 en de hoeken rond de entree.

Markante hoeken:
Op deze twee plekken wordt vanwege de goede zichtbaarheid een extra inspanning gevraagd van de architect, in overleg met het kwaliteitsteam.

Legenda rooilijnen en hoeken

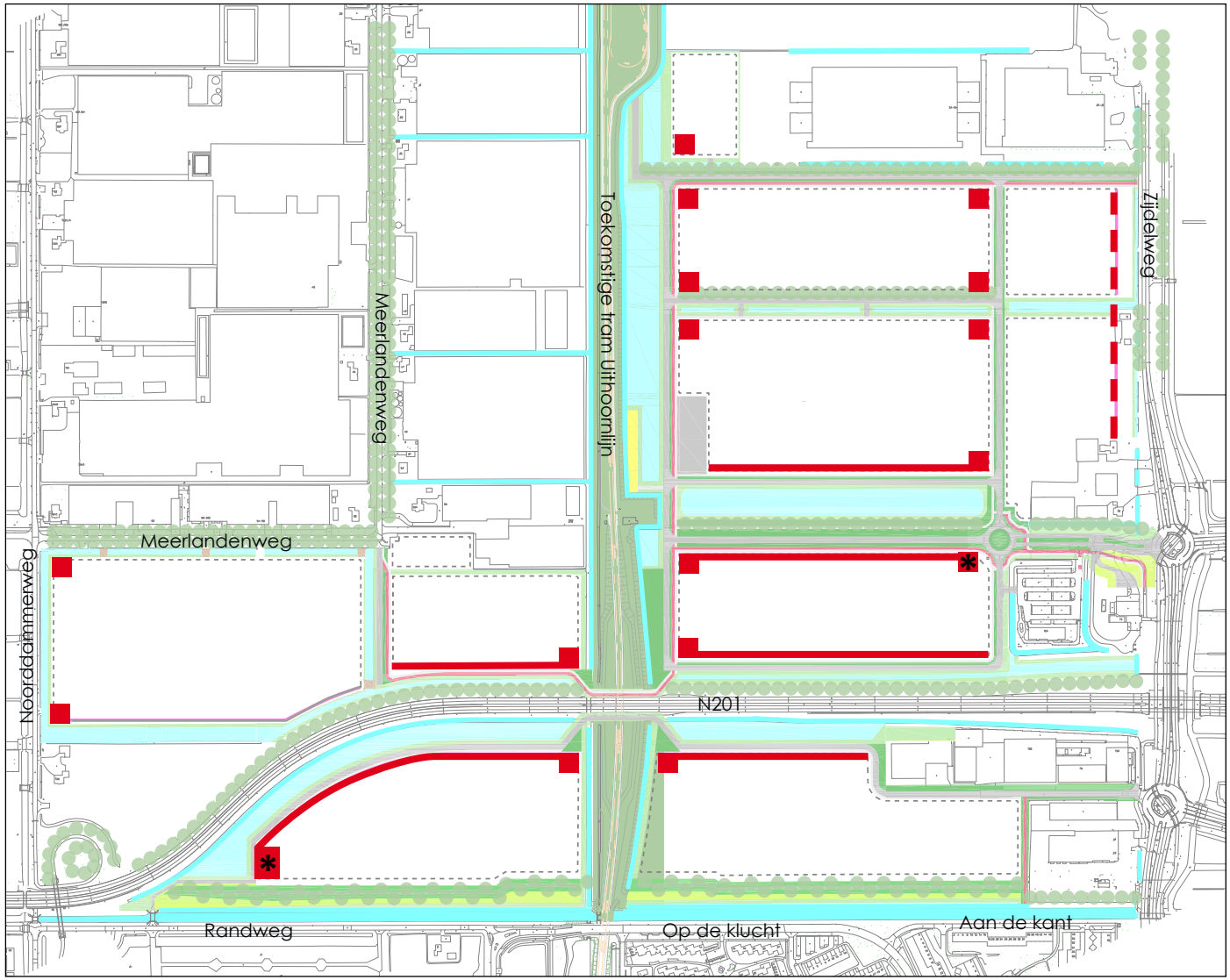
Alle gebouwen staan minimaal 3 meter uit de erfgrens. Dit is geregeld in de bouwvlakken in het bestemmingsplan.

Voor percelen op een zichtlocatie geldt een verplichting 70 % van de voorgevelrooilijn te bebouwen. Voor deze locaties geldt tevens dat de verdiepingen boven de begane grond tot 2 meter kunnen uitkragen.

Voor de kavels richting de Zijdelweg geldt tpv de stippellijn een verplichting 50 % van de gevellijn te bebouwen.

Verplicht bebouwde hoek

Markant hoekpunt



Beeldkwaliteit gebouwen - algemeen

De architectuur van het gebouw is van niveau en heeft een verzorgde duurzame uitstraling. De bebouwing bestaat uit eenduidige geometrische vormen waarbij de functies van het bedrijf aan de buitenzijde zichtbaar worden gemaakt. Kantoren, showrooms, bedrijfskantine, entreehal en laadstations zijn in de hoofdvolume opgenomen en springen uit de gevel door verschoven bouwdelen, uitsneden en/of overstekken. Ze dragen bij aan het aanzicht, uitzicht en overzicht van het bedrijf. Laadperrons richting de openbare weg zijn, m.u.v. de zichtlocaties, toegestaan, mits andere functies, zoals kantoren, hoofdentree ook in de gevel worden opgenomen. Bedrijfsverzamelgebouwen manifesteren zich als één gebouw. Voor alle gebouwen gelden de volgende beeldkwaliteitseisen:

Bouwmassa:
Eenvoudige en herkenbare, geometsiche vormen waarbij de functionaliteit afleesbaar is. Zowel platte daken als schuine daken, waaronder sheddaken, zijn toegestaan.

Oriëntatie: representatieve functies en kantoren zijn georiënteerd naar de openbare weg zodat geen volledige blinde gevels ontstaan. Loading-docs aan de voorkant combineren met een kantoor-laag, showroom, kantines e.d. Ter plaatse van de verplichte hoeken hebben de gebouwen een dubbele oriëntatie.

Gevelbeeld: Grote gevelvlakken voorzien van geleding en ritmiek, zodat een te grootschalig en afstandelijk beeld wordt voorkomen. Gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg voorzien van een plint-laag en/of transparante delen.

Materiaal, kleur en detaillering: De keuze voor het materiaal en kleur is vrij, m.u.v. schreeuwerige kleuren als hoofdkleur. Het aantal materialen beperken tot drie: bijvoorbeeld metaal-hout-glas of metaal-metselwerk-glas. Groene gevels en daken kunnen als vierde materiaal toegevoegd worden.

Toekomstbestendig en duurzaam: Voor de materialenkeuze wordt gekeken op welke manier duurzame en hernieuwbare producten en materialen worden toegepast en zichtbaar wordt gemaakt. Er zal in overleg met een kwaliteitsteam gekeken worden of het ontwerp voldoet aan de drie pijlers klimaatadaptief, energie en circulair, zoals beschreven in de Leidraad duurzaam bouwen en gebiedsontwikkeling BTAZ. Daken worden verplicht ingezet voor de plaatsing van zonnepanelen en/of groendaken. Daarom de constructie van daken dimensioneren op extra gewicht. Ook overkappingen voor fietsen e.d. hebben een groen dak of bestaan uit zonnepanelen.

Reclame: *zie Reclame in de openbare Ruimte gemeente Amstelveen.*
Bedrijfsverzamelgebouwen hebben bij voorkeur geclusterde naamsaanduiding, individuele bebording is mee ontworpen en eenduidig. Reclamezuilen hoger dan 3 meter zijn niet toegestaan.



aantal materialen beperkt, laadperron geïntegreerd



hier evt. voorbeeld bedrijfsverzamelgebouw



dubbele oriëntatie hoekgebouwen





groene gevels en daken

Laden en lossen, opslag, parkeren & terreininrichting - algemeen

Naast de beeldkwaliteit van de gebouwen is ook de terreininrichting en de overgang naar het openbaar gebied beeldbepalend. Voor alle kavels, waaronder kavels met bedrijfsverzamelgebouwen, gelden de volgende beeldkwaliteitseisen:

Laden en lossen: Manoeuvreren vindt altijd plaats op eigen terrein. Loading-docs zijn aan alle zijden van het perceel mogelijk, met uitzondering van de voorzijde van zichtlocaties en voor hoekgebouwen.

Parkeren: Ontwikkelingen op BTAZ moeten voldoen aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Amstelveen. Parkeren dient geheel op eigen terrein te worden opgelost. Parkeren mag plaatsvinden in gebouwen, op daken, op en onder parkeerdek. Bij bedrijven op zichtlocaties N201, de Zijdelweg en de brede watergang zijn parkeerplekken op het maaiveld uit het zicht, aan de achterzijde of aan de zijkant van het bedrijfsgebouw geplaatst. (niet vóór de voorgevel).

Opslag: Opslag dient in principe inpandig te worden opgelost. Opslag in de openlucht hoger dan 4 meter is niet toegestaan. Indien de bedrijfsvoering dat noodzakelijk maakt is lagere buitenopslag, uit het zicht en achter de voorgevel, toegestaan.

Zuidkant: Langs de bosstrook aan de zuidkant is parkeren, laden en lossen en opslag slechts toegestaan tussen de voor - en achtergevel.

In/uitritten: Alle kavels, waaronder kavels met een bedrijfsverzamelgebouw, krijgen in principe één in/uitrit, tenzij wordt aangetoond dat meerdere inritten noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering, bij kavels groter dan 1 ha. én breder dan 100 meter. De maximale breedte van een in/uitrit is 8 meter. Door gezamenlijk gebruik van inritten kunnen terreinen efficiënter gebruikt worden.

Bruggen: op diverse plekken zijn de kavels bereikbaar via bruggen. De wegdekconstructie van de bruggen kan functioneel worden uitgevoerd. Beeldbepalend zijn de hekwerken, eenvoudige spijlen hekken met een verwijzing naar het voormalige polderlandschap. Kleur van de hekken: donkergrijs Ral 7016.

Hekken, erfafscheiding en naamborden: Het streefbeeld is een groene overgang tussen de kavel en de openbare ruimte, middels een groenblijvende haag op de perceelsgrens. Hekken voor de voorgevel komen (gezien vanaf de openbare weg) achter de haag en zijn maximaal 1 meter hoog, tenzij kan worden aangetoond dat een hoger hek tot 2 meter noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Type hekken: staal, spijlen, donkergrijs Ral 7016.
Voor naamborden bij de toegangen kiezen voor één type en kleur, in overleg met de gemeente Amstelveen.

Terreininrichting: De inrichting moet voldoen aan geldende duurzaamheidseisen zoals genoemd in de Leidraad duurzaam bouwen en gebiedsontwikkeling BTAZ. De zone van 3 meter rondom de gebouwen zoveel mogelijk groen inrichten. Voor parkeerterreinen en onderhoudsstroken gebruik maken van graskeien ten behoeve van de waterinfiltratie.

Trafo's: Trafo-gebouwen worden binnen de rooilijn geplaatst, in principe donkergrijs Ral 7016.



hekwerken van bruggen beeldbepalend



groenblijvende hagen op kavelgrens





entree van parkeergebieden bedrijfsverzamelgebouw



open verharding

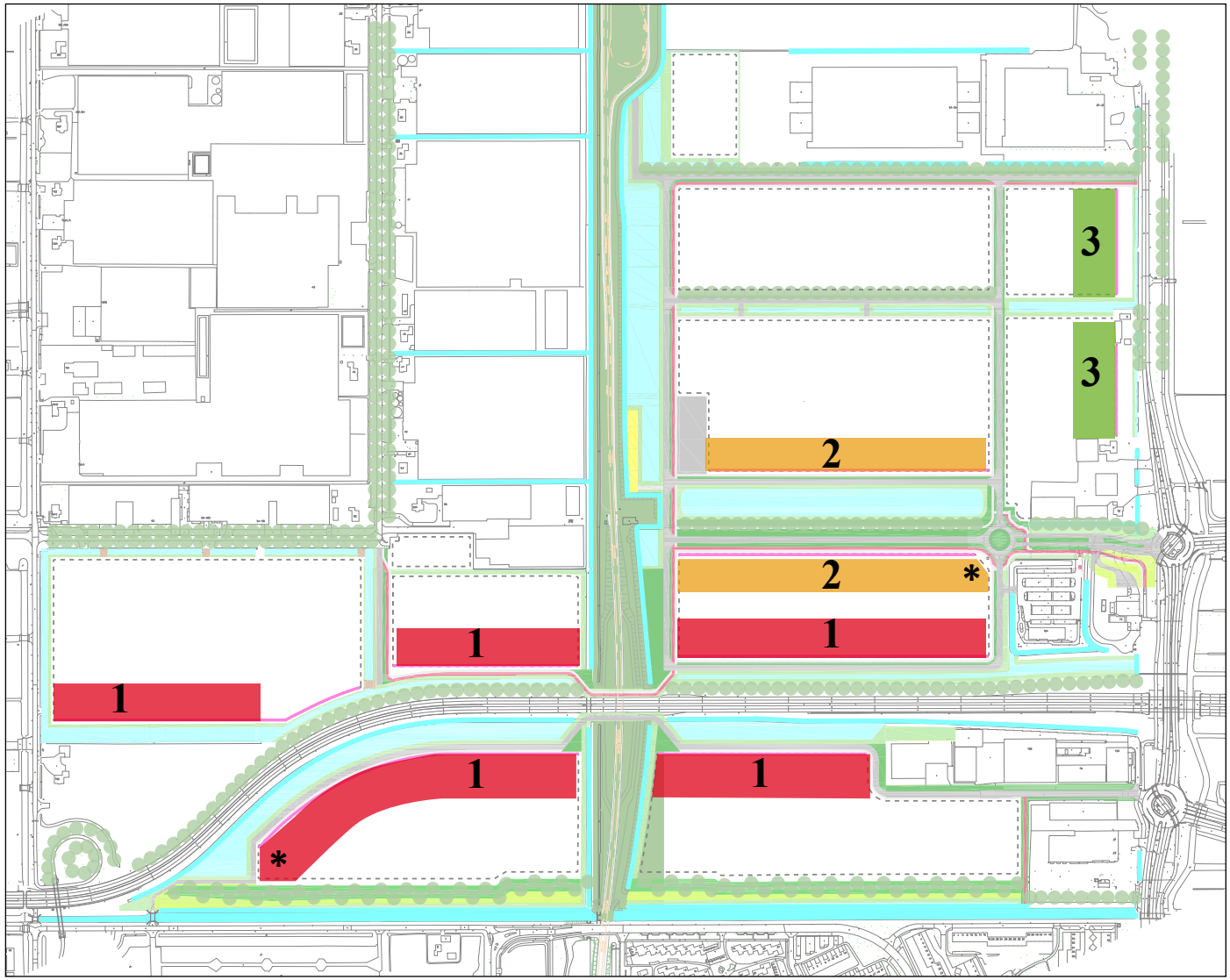
Zichtlocaties met extra criteria

De algemene beeldkwaliteits-criteria gelden voor het hele bedrijventerrein. Daarnaast zijn drie deelgebieden te onderscheiden waar extra beeldkwaliteit gevraagd wordt.

1. zichtlocatie N201, onderdeel van een langere reeks van bedrijventerreinen en een zichtlocatie. Tevens zichtbaar vanaf fietsbrug en Noorddammerweg.

2. entreezone aan de brede watergang in het noord-oostelijke deel van BTAZ.

3. bebouwing langs de Zijdelweg, waar goed moet worden aangesloten op de schaal en het karakter van de directe omgeving.




Meerlandenweg
Randweg
Toekomstige Uithoonlijn
N201
Op de klucht
Zijdelweg
1
1
1
2
2
3
3

Beeldkwaliteit N201 - zone 1

BTAZ is onderdeel van een lange aaneenschakeling van bedrijventerreinen aan de N201. De beleving van deze regionale ontsluitingsroute komt mede tot stand door het kenmerkende wegprofiel (vastgesteld door de provincie) en de bebouwing van De Loeten en Greenpark Aalsmeer. De architectuur aan de N201 is modern, robuust en hoogwaardig. Om hierop aan te sluiten gelden voor de gebouwen aan de N201 aanvullende criteria.

Massa: Gebouwen direct aan de N201 hebben een minimale hoogte van 7 meter. Robuuste gebouwen met een duidelijke vormentaal en geleding, gecombineerd met grootschalige plasticiteit en vormgegeven hoeken. Via het bestemmingsplan geldt een verplichte voorgevellijn, maar op de begane grond kunnen gevels tot 2 meter terugspringen, bijvoorbeeld ter plaatse van entree's of om plasticiteit in de gevel te kunnen bewerkstelligen.

Oriëntatie: In principe gelden dezelfde algemene uitgangspunten, waarbij entree's en kantoorfuncties zich richten naar de N201 en loading-docs en parkeerterreinen juist niet zichtbaar zijn vanaf de weg doordat ze aan de zijkant of achterkant zijn gepositioneerd. De hoeken hebben een dubbele oriëntatie. Op de markante hoek aan de zuidzijde kan de gebogen voorgevel gecombineerd worden met gestaffelde opbouw.

Gevelbeeld: Grootschalige geleding, met bijvoorbeeld entree's over meerdere lagen, Een hoge mate van transparantie richting de N201. Verbijzonderingen van de hoekgevels. De verlichting zorgt voor een interessant en aantrekkelijk nachtbeeld en wordt meegenomen in het ontwerp.

Materiaal en Kleur: Kleurstelling is modern en terughoudend, zoals glas, metaal in grijstinten, hout of donkergrijs metselwerk. (hier geen bruin tinten of rood metselwerk) Het beeld is interessant door de architectuur en plasticiteit. Zichtbaarheid van duurzaamheidsmaatregelen, zoals zonnepanelen op de gevels of groene gevels/daken.

Reclame: Reclame mag niet op de gebouwen worden geplaatst, maar moet geïntegreerd zijn in het ontwerp (dit is een verscherping ten opzichte van het Reclamebeleid van de gemeente Amstelveen).
Lichtreclame is niet overheersend en veroorzaakt geen lichthinder.

Aanvullende eisen m.b.t. terreininrichting: Buitenopslag is niet zichtbaar vanaf de N201.



transparante gevels, groot gebaar



interessant nachtbeeld



hoek met grootschalige geleding



combinatie van gebogen voorgevel en gestaffelde opbouw

Beeldkwaliteit ‘entreegebied brede watergang’ - zone 2

De entreegebied brede watergang ligt centraal in BTAZ en vraagt om een representatieve invulling. Door een cultuurlijke inrichting van het openbare ruimte heeft het gebied een eigen sfeer en karakter. Door aanvullende criteria te formuleren ten aanzien van de architectuur, versterken gebouwen en openbare ruime elkaar. Verblijfskwaliteit en menselijke maat staan hier voorop. Gekozen is daarom voor een minder grootschalig beeld dan de zones langs de N201, met extra verfijning in de gevel en gebruik van warme materialen. Maat en schaal van de gebouwen sluit aan op de beoogde kavelgrootte en kleine en middelgrote omvang van de bedrijven.

Massa en oriëntatie: Door de verplichte voorgevellijn is sprake van continuïteit van de voorgevels. Kantoren, showrooms en andere publieksfuncties zijn gericht naar de voorzijde. Loading-docs komen aan de zijkant of achterkant.

Gevels: De schaal en geleding heeft een tussenschaal die aansluit op de beleving van de voetganger, met de nadruk op de plint van het gebouw, tot een hoogte van ca. 5 meter. De verschillende functies van het gebouw benadrukken door plasticiteit in de gevel.

Kleur en materiaal: Aan de representatieve zijde kiezen voor natuurlijke materialen met een warme uitstraling, zoals hout, metselwerk, evt. kleuraccenten en glas. Op de markante hoek de toekomstbestendigheid zichtbaar maken in het ontwerp.

Reclame: Reclame mag niet op de gebouwen worden geplaatst, maar moet geïntegreerd zijn in het ontwerp (dit is een verscherping t.o.v. het reclame beleid van de gemeente Amstelveen)
Lichtreclame is niet overheersend en veroorzaakt geen lichthinder.

Aanvullende eisen m.b.t. terreininrichting: Buitenopslag is niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.



warme materialen


bedrijfsverzamelgebouw toont als één ontwikkeling


schaal sluit aan op verblijfskwaliteit omgeving


bedrijfsverzamelgebouw toont als één ontwikkeling

Beeldkwaliteit Zijdelweg - zone 3

Voor de strook langs de Zijdelweg geldt een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11. Hiermee wordt verwezen naar het agrarische (kassen) verleden en wordt een overgang gemaakt naar de Bovenkerkerpolder.

Massa: Gebouwen hebben een kap met de nok(ken) haaks op de Zijdelweg, zodat de kapvorm zichtbaar wordt. Geleding en een passende schaal ontstaat door toepassing van meerdere kappen zoals sheddaken. De voorgevellijn is voor de helft bebouwd.

Oriëntatie: De gebouwen hebben een voorkant met gevelopeningen gericht naar de Zijdelweg.

Gevels: De kwaliteit van de gevel komt voort uit de kapvormen en zijn verder rustig vormgegeven. Glasopeningen benadrukken de kapvorm. Een avondbeeld is subtiel en wordt meegenomen in het ontwerp.

Materiaal en kleur: Richting de Zijdelweg kiezen voor hout, (lichte tinten) metaal en glas. Hier bij voorkeur geen rood metselwerk.

Reclame: Reclame mag niet op de gebouwen worden geplaatst, maar moet geïntegreerd zijn in het ontwerp (dit is een verscherping ten opzichte van het Reclamebeleid van de gemeente Amstelveen).
Lichtreclame is niet toegestaan.

Aanvullende eisen terreininrichting: Buitenopslag is niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Deel van het kavel tussen de Zijdelweg en het bouwvlak wordt groen ingericht met natuurlijke oevers.





glas in combinatie met hout of metaal



repetitie van kappen



bedrijfspand met kap



sheddaken

Gemeente Amstelveen

BIJLAGE 13

Gemeente Aalsmeer

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Aalsmeer

Nr. 79310

16 april

2018

Nota Inkoop- en Aanbestedingsbeleid gemeenten Amstelveen en Aalsmeer 2017

Transparant, objectief, proportioneel en gelijke behandeling

Z-2017/048597

Burgemeester en wethouders van gemeente Aalsmeer besluiten vast te stellen de Nota Inkoop- en Aanbestedingsbeleid gemeenten Amstelveen en Aalsmeer 2017.

Colofon

Inkoop- en Aanbestedingsbeleid van de Gemeenten Amstelveen en Aalsmeer, versie AA 1.0 - juni 2017

Afdeling Services
Team Inkoop & Aanbesteding
Laan Nieuwer-Amstel 1
1182 JR Amstelveen
inkoop.aanbesteding@amstelveen.nl
www.amstelveen.nl

Communicatie
Het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid en (inkoop)voorwaarden van de gemeenten Amstelveen en Aalsmeer worden gepubliceerd op zowel de intranetsite als de internetsite. Klik voor meer informatie op "Zaken doen met de Gemeente".

Wijzigingen
Wijzigingen in het wettelijk kader die beperkt van aard zijn of wijzigingen in (delen van) deze nota, zullen door de portefeuillehouder Inkoop worden verwerkt (technische aanpassingen) middels een addendum en gepubliceerd op de website. Wijzigingen die de uitgangspunten van het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid raken of verstrekkende gevolgen hebben, geven aanleiding tot herziening van deze nota en daarmee een nieuw collegebesluit.
Eventuele technische aanpassingen van het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid zullen zowel op internet als op intranet worden gepubliceerd. Tevens zal daar een actuele versie van deze nota, waarin de technische aanpassingen zijn verwerkt, beschikbaar worden gesteld.

Inhoudsopgave

INLEIDING

1. DEFINITIES

2. GEMEENTELIJKE DOELSTELLINGEN

3. JURIDISCHE UITGANGSPUNTEN
3.1 Algemeen juridisch kader
3.2 Uniforme documenten
3.3 Algemene beginselen bij Inkoop
3.4 Grensoverschrijdend belang
3.5 Mandaat en volmacht
3.6 Afwijkingsbevoegdheid

4. ETHISCHE EN IDEËLE UITGANGSPUNTEN
4.1 Integriteit
4.2 Duurzaam inkopen
4.3 Innovatie

5. ECOMOMISCHE UITGANGSPUNTEN

5.1 Product- en marktanalyse
5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie
5.3 Lokale economie en MKB
5.4 Samenwerkingsverbanden
5.5 Bepalen van de inkoopprocedure
5.6 Raming en financiële budget
5.7 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

6. ORGANISATORISCHE UITGANGSPUNTEN
6.1 Inkoopproces
6.2 Inkoop in de organisatie
6.3 Verantwoordelijken
6.4 Inwerkingtreding
6.5 Evaluatie

Inleiding

De Gemeenten Amstelveen en Aalsmeer (verder "Gemeente") spannen zich continue in voor een (verdere) professionalisering van de inkoop- en aanbestedingspraktijk. In dit Inkoop- en Aanbestedingsbeleid wordt het inkoopproces inzichtelijk en transparant gemaakt door de doelstellingen, uitgangspunten en kaders te schetsen waarbinnen Inkoop in de Gemeente plaatsvindt. De Gemeente streeft daarbij een aantal centrale doelstellingen na (zie verder hoofdstuk 2). Aangezien Inkoop plaatsvindt in een dynamische omgeving, dient de Gemeente continue bezig te zijn met het doorvoeren van verbeteringen in de inkoopprocessen. De gemeentelijke doelstellingen zijn hierbij leidend. Dit beleid sluit aan op het algemene beleid van de Gemeente. Meer informatie vindt u terug op de website.

Daarnaast gaat de Gemeente bij het Inkopen van Werken, Leveringen of Diensten uit van:
1. Juridische uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de relevante regelgeving? (zie verder hoofdstuk 3).
2. Ethische en ideële uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de maatschappij en het milieu in haar inkoopproces? (zie verder hoofdstuk 4).
3. Economische uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de markt en Ondernemers? (zie verder hoofdstuk 5).
4. Organisatorische uitgangspunten: hoe koopt de Gemeente in? (zie verder hoofdstuk 6).

1. Definities

In dit Inkoop- en Aanbestedingsbeleid wordt verstaan onder:

Aanbesteden: Het proces dat vooraf gaat aan het verstrekken van een opdracht aan een derde voor de uitvoering van Werken, Leveringen of Diensten.
Aanbestedingswet: De gewijzigde Aanbestedingswet 2012 van 1 juli 2016 en het Aanbestedingsbesluit van 24 juni 2016 in werking getreden voor Werken, Leveringen en Diensten. De wet implementeert de Europese aanbestedingsrichtlijnen 2014/23/EU, 2014/24/EU en 2014/25/EU. Deze aanbestedingsrichtlijnen vervangen de voormalige richtlijnen 2004/17/EG en 2004/18/EG.
Aanbestedingsreglement Werken: Het Aanbestedingsreglement voor Werken 2016 (ARW 2016). Hierin worden alle regels met betrekking tot de verschillende procedures voor het aanbesteden van werken en hieraan gerelateerde "diensten" en "leveringen" uitgewerkt. Met de invoering van de gewijzigde Aanbestedingswet 2012 is de toepassing van het ARW voor werken verplicht geworden.
Centrumregeling: Centrumregeling ambtelijke samenwerking Aalsmeer en Amstelveen. De colleges van burgemeester en wethouders van Aalsmeer en Amstelveen hebben het voornemen uitgesproken hun uitvoeringskracht zo veel mogelijk te bundelen in één ambtelijke organisatie geplaatst bij de gemeente Amstelveen.
Contract: Een overeenkomst tussen twee of meer partijen voor de levering van goederen of diensten of de uitvoering van werken.
Contractant: De in de overeenkomst genoemde wederpartij van de Gemeente(n).
Diensten: Diensten als bedoeld in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet.
Dienstverleningshandvest: Het Dienstverleningshandvest als bedoeld in artikel 8 van de Centrumregeling ambtelijke samenwerking Aalsmeer en Amstelveen.
Gemeente: De Gemeente Amstelveen mede namens Gemeente Aalsmeer, zetelend te Laan Nieuwer-Amstel 1, 1182 JR Amstelveen.

Gids Proportionaliteit: De wet beschouwt het proportionaliteitsbeginsel als een van de dragende beginselen van het aanbestedingsrecht. Het proportionaliteitsbeginsel houdt in dat de keuzes die een aanbestedende dienst maakt en de eisen en voorwaarden die zij stelt bij een aanbesteding, in redelijke verhouding dienen te staan tot de aard en omvang van de aan te besteden opdracht.
Inkoop: (Rechts)handelingen van de Gemeente gericht op de verwerving van Werken, Leveringen of Diensten en die een of meerdere facturen van een Ondernemer met betrekking tot bedoelde Werken, Leveringen of Diensten tot gevolg hebben.
Inschrijver: Een natuurlijke persoon of rechtspersoon die door middel van een inschrijving een aanbieding heeft gedaan.
Leveringen: Leveringen als bedoeld in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet.
Lokaal: Gevestigd in de gemeenten Amstelveen en Aalsmeer.
Offerte: Een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.
Offerteaanvraag: Een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van de Gemeente voor te verrichten prestaties of een (Europese) aanbesteding conform de Aanbestedingswet en de Europese aanbestedingsrichtlijnen 2014/24/EU en 2014/23/EU.
Ondernemer: Een "aannemer", een "leverancier" of een "dienstverlener".
Past Performance: Ervaringen met ondernemers, tijdens lopende of afgeronde overeenkomsten.
SROI: Social Return On Investment, het opnemen van voorwaarden in een aanbesteding die ondernemers stimuleren tot het aanbieden van (leerwerk)stages en/of het in dienst nemen van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en/of jongeren. Ook langs deze weg ambiëren de gemeenten meer perspectief op banen, stageplaatsen en werkervaringsplaatsen in de regio te creëren.
Subsidie: De aanspraak op financiële middelen, door een bestuursorgaan verstrekt met het oog op bepaalde activiteiten van de aanvrager, anders dan als betaling voor aan het bestuursorgaan geleverde goederen of diensten (volgens de Algemene wet bestuursrecht, Awb).
Werken: Werken als bedoeld in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet.

2. Gemeentelijke doelstellingen

De Gemeente wil met dit Inkoop- en Aanbestedingsbeleid de volgende doelstellingen realiseren:

a. **Doelmatig en rechtmatig Inkopen zodat gemeenschapsgelden op controleerbare en verantwoorde wijze worden aangewend en besteed.**
De Gemeente leeft daartoe bestaande wet- en regelgeving en de bepalingen van het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid na. Daarnaast koopt de Gemeente efficiënt en effectief in. De inspanningen en uitgaven moeten daadwerkelijk bijdragen aan de realisatie van het beoogde doel. De kosten staan in redelijke verhouding tot de opbrengsten en het beheersen en verlagen van de gemeentelijke middelen staan centraal. De Gemeente houdt daarbij in het oog dat er voldoende toegang is voor Ondernemers tot gemeentelijke opdrachten.

b. **Een integere, betrouwbare, zakelijke en professionele inkoper en opdrachtgever zijn.**
Professionaliteit houdt in dat op bewuste en zakelijke wijze wordt omgegaan met Inkoop. Continue wordt geïnvesteerd in inhoudelijke kennis over de in te kopen Werken, Leveringen en Diensten, de marktomstandigheden en de relevante wet- en regelgeving. Het streven naar professioneel opdrachtgeverschap komt tot uitdrukking door betrokkenheid bij de inkoopambitie, slagvaardige besluitvorming, adequaat risicomanagement, vertrouwen in de Contractant en in wederzijds respect tussen de Gemeente en de Contractant. De Gemeente spant zich in om alle inlichtingen en gegevens te verstrekken aan de Ondernemer/Contractant voor zover die nodig zijn in het kader van het inkoopproces.

c. **Inkopen tegen de meest optimale (integrale) prijs-kwaliteit verhouding.**
Bij het Inkopen van Werken, Leveringen en Diensten kan de Gemeente ook interne en andere (externe) gemeentelijke kosten betrekken in de afweging. Ook de kwaliteit van de in te kopen Werken, Leveringen en Diensten speelt een belangrijke rol.

d. **Een continue positieve bijdrage leveren aan het gehele prestatieniveau van de Gemeente.**
Inkoop moet tenslotte ondersteunend zijn aan het gehele prestatieniveau van de Gemeente en daar direct en voortdurend aan bijdragen. De concrete doelstellingen van Inkoop zijn daarbij steeds rechtstreeks afgeleid van de gemeentelijke doelstellingen.

e. **Administratieve lastenverlichting bevorderen voor zowel de Ondernemers als voor de Gemeente.**
Zowel de Gemeente als Ondernemers verrichten vele administratieve handelingen tijdens het inkoopproces. De Gemeente verlicht deze lasten door bijvoorbeeld proportionele eisen en criteria te stellen en door een efficiënt inkoopproces uit te voeren. Concreet zal de Gemeente hiertoe digitaal Inkopen (en aanbesteden). De Gemeente maakt, waar mogelijk, gebruik van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

f. **Dit Inkoop- en Aanbestedingsbeleid sluit aan op het algemene beleid van de Gemeente.**

Om deze doelstellingen te realiseren zijn juridische, ethische en ideële, economische en organisatorische uitgangspunten vastgelegd in dit Inkoop- en Aanbestedingsbeleid. Deze uitgangspunten zijn in de volgende hoofdstukken uitgewerkt.

3. Juridische uitgangspunten

3.1 Algemeen juridisch kader

De Gemeente leeft de relevante wet- en regelgeving na.
Uitzonderingen op (Europese) wet- en regelgeving zullen door de Gemeente restrictief worden uitgelegd en toegepast om te voorkomen dat het toepassingsbereik van deze wet- en regelgeving wordt uitgehold.
De voor het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid meest relevante wet- en regelgeving volgen uit:

- **Aanbestedingswet**: Dit wettelijk kader implementeert de Europese Richtlijnen.
- **Europese wet- en regelgeving**: De wet- en regelgeving op het gebied van aanbesteden is in Europees verband (Europese Unie) tot stand gekomen. De aanbestedingsrichtlijnen (zie lijst van definities) vormen momenteel de belangrijkste basis voor overheidsopdrachten boven en - beperkt - onder de (Europese) drempelwaarden en de rechtsbescherming bij (Europese) aanbestedingen. De interpretatie van deze Aanbestedingsrichtlijnen kan onder meer volgen uit Groenboeken en Interpretatieve Mededelingen van de Europese Commissie.
- **EU-verdrag en Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie**: De overheidsinstellingen uit de lidstaten van de Europese Gemeenschap zijn voor wat betreft al hun handelen, dus ook bij het inkopen en aanbesteden, onderworpen aan de basisbepalingen van het EU-verdrag inzake de interne markt.
- **Burgerlijk Wetboek**: Het wettelijk kader voor overeenkomsten.
- **Algemene Wet bestuursrecht**: De algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
- **Gemeentewet**: Het wettelijk kader voor gemeenten.
- **Gemeentelijke financiële verordening**: Verordening op de uitgangspunten voor het financieel beleid, alsmede voor het financieel beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie van de gemeente Amstelveen. Deze regeling geldt met inachtneming van de centrumregeling ambtelijke samenwerking Aalsmeer en Amstelveen.
- **Gemeentelijke budgetregeling**: Nota begrotingsbeheer en budgetbeheer. Met de nota wordt inhoud gegeven aan onderdelen van de financiële verordening. De raad regelt met het begrotingsbeheer het referentiekader, waarbinnen het college de uitvoering van de begroting ter hand neemt, en met het budgetbeheer stelt het college de kaders voor het ambtelijk apparaat.
- **Gemeentelijke mandaatregeling**: Mandaatbesluiten beschrijven welke bevoegdheden ambtenaren in naam van bestuursorganen hebben.

3.2 Uniforme aanbestedingsdocumenten

De Gemeente streeft er naar om uniforme aanbestedingsdocumenten te hanteren, tenzij een concreet geval dit niet toelaat. In de aanbestedingsdocumenten wordt een eenduidig contractueel kader vastgelegd. Uniformiteit in de uitvoering draagt eraan bij dat Ondernemers weten waar ze aan toe zijn en landelijk gezien niet steeds met verschillende procedureregelingen worden geconfronteerd. In het geval van paritair vastgestelde voorwaarden, oftewel voorwaarden die gezamenlijk tot stand zijn gekomen, worden deze voorwaarden toegepast. De Gemeente kan in bepaalde gevallen gemotiveerd (hierop rust een verzwaarde motivatieplicht) afwijken. In het kader van het eenduidige contractuele kader worden leveringsvoorwaarden of andersoortige voorwaarden van aanbieders in beginsel afgewezen. De Gemeente past bij de betreffende Inkoop in ieder geval toe:

- Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) 2016: Dit document vervangt het Nederlandse model Eigen Verklaring zowel boven als onder de Europese aanbestedingsdrempel. In het Uniform Europees Aanbestedingsdocument verklaart de inschrijver dat hij voldoet aan de gestelde eisen, (uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen, selectiecriteria).
- Aanbestedingsreglement werken ("ARW") 2016: Het ARW is een reglement voor de aanbesteding van werken en aan werken gerelateerde leveringen en diensten. In het ARW staan aanbestedingsprocedures zowel boven als onder de Europese drempel beschreven. Het toepassen van het ARW is verplicht voor opdrachten onder de Europese drempel en kan worden toegepast bij Europese aanbestedingen.
- Gids Proportionaliteit 2016 (1e herziening, april 2016): De naleving van de Gids Proportionaliteit is verplicht boven en onder de drempel voor Europees aanbesteden. Het proportionaliteitsbeginsel houdt in dat de keuzes die de gemeente maakt en de eisen en voorwaarden die zij stelt bij een aanbesteding, in redelijke verhouding staan tot de aard en omvang van de betreffende opdracht.
- Algemene inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten:
  - Algemene Rijksinkoopvoorwaarden 2016;
  - Algemene Rijksvoorwaarden voor het verstrekken van opdrachten tot het verrichten van diensten 2016;
  - Algemene Rijksvoorwaarden bij IT-overeenkomsten 2016.

- Algemene voorwaarden voor werken:
  - o Uniforme Administratieve Voorwaarden 2012;
  - o Uniforme Administratieve Voorwaarden - Geïntegreerde contracten 2005;
  - o De Nieuwe Regeling (DNR): Rechtsverhouding opdrachtgever - architect, ingenieur en adviseur 2011 (1e herziening, juli 2013).

- Klachtenregeling aanbesteden Gemeenten Amstelveen en Aalsmeer 2014.

Zie voor de laatste van toepassing zijnde wet- en regelgeving en (inkoop)voorwaarden de website, te raadplegen via "Zaken doen met de Gemeente". De Offerteaanvraag is te allen tijde leidend.

3.3 Algemene beginselen bij Inkoop

a. **Algemene beginselen van het aanbestedingsrecht**
De Gemeente neemt bij overheidsopdrachten en concessie overeenkomsten boven de (Europese) drempelwaarden en bij overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten onder de (Europese) drempelwaarden met een duidelijk grensoverschrijdend belang de volgende algemene beginselen van het aanbestedingsrecht in acht:
   - **Transparantie**: De gevolgde procedure dient navolgbaar (en dus controleerbaar) te zijn. Dit is een logisch uitvloeisel van het beginsel van gelijke behandeling. Normaal zorgvuldige en oplettende inschrijvers moeten weten waar ze aan toe zijn.
   - **Non-discriminatie**: Discriminatie op grond van nationaliteit mag niet.
   - **Gelijke behandeling**: Gelijke omstandigheden mogen niet verschillend worden behandeld, tenzij dat verschil objectief gerechtvaardigd is. Ook verkapte of indirecte discriminatie is verboden.
   - **Objectiviteit**: Gunning van een opdracht dient te geschieden op basis van objectieve criteria die ervoor zorgen dat de beginselen van transparantie, non-discriminatie, gelijke behandeling en proportionaliteit in acht worden genomen en de gemeente hierin geen voorkeur heeft.
   - **Proportionaliteit (evenredigheid)**: De gestelde eisen, voorwaarden en criteria aan de inschrijvers mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot het voorwerp van de opdracht. De Gemeente past het beginsel van proportionaliteit toe bij de te stellen eisen, voorwaarden en criteria aan inschrijvers en inschrijvingen en met betrekking tot de contractvoorwaarden.
   - **Wederzijdse erkenning**: Diensten en goederen van ondernemingen uit andere lidstaten van de Europese Unie moeten worden toegelaten voor zover die Diensten en goederen op gelijkwaardige wijze kunnen voorzien in de legitieme behoeften van de Gemeente.

b. **Algemene beginselen van behoorlijk bestuur**
De Gemeente neemt bij haar Inkopen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht, zoals het gelijkheidsbeginsel, motiveringsbeginsel en vertrouwensbeginsel.

3.4 Grensoverschrijdend belang

Voorafgaand aan Inkoop vindt een objectieve toets plaats of sprake is van een duidelijk grensoverschrijdend belang. Bij overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang past de Gemeente de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht toe. Overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang zijn overheidsopdrachten en concessie- overeenkomsten waarbij buiten Nederland gevestigde Ondernemers interesse hebben of kunnen hebben. Dit kan blijken uit de uitgevoerde marktanalyse.

Of een overheidsopdracht of een concessieovereenkomst een duidelijk grensoverschrijdend belang heeft, zal afhangen van verschillende omstandigheden, zoals de waarde van de opdracht, de aard van de opdracht en de plaats waar de opdracht moet worden uitgevoerd.

Voor overheidsopdrachten of concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang, zal de Gemeente een passende mate van openbaarheid in acht nemen. Dit vloeit voort uit het transparantiebeginsel. Een aankondiging van de te verstrekken opdracht zal plaatsvinden direct of indirect via www.Tenderned.nl.

3.5 Mandaat en volmacht

Inkoop vindt plaats met inachtneming van de vigerende mandaat- en volmachtregeling van de Gemeente ("Gemeentelijke mandaatregeling"). De Gemeente wil slechts gebonden zijn aan verbintenissen en verplichtingen op basis van rechtsgeldige besluitvorming en civielrechtelijke vertegenwoordiging.

3.6 Afwijkingsbevoegdheid

Afwijkingen van dit Inkoop- en Aanbestedingsbeleid zijn mogelijk en toegestaan op basis van een gemotiveerd besluit van de portefeuillehouder Inkoop, of het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente.

4. Ethische en ideële uitgangspunten

4.1 Integriteit

a. De Gemeente stelt bestuurlijke en ambtelijke integriteit voorop.
De Gemeente heeft hoog in het vaandel dat haar bestuurders en ambtenaren integer handelen. De bestuurders en ambtenaren houden zich aan de vastgestelde gedragscodes. Zij handelen zakelijk en objectief, waardoor bijvoorbeeld belangenverstrengeling wordt voorkomen.

b. De Gemeente contracteert enkel met integere Ondernemers.
De Gemeente wil enkel zaken doen met integere Ondernemers die zich niet bezighouden met criminele of illegale praktijken. Een instrument hiervoor is het toepassen van uitsluitingsgronden. Ondernemers die verkeren in één van de uitsluitingsgronden kunnen in beginsel niet in aanmerking komen voor contracten. Een toetsing van de integriteit van Ondernemers is bij Inkoop (en aanbesteding) in beginsel mogelijk, bijvoorbeeld op basis van de "Gedragsverklaring Aanbesteden".

4.2 Duurzaam Inkopen

a. Bij Inkopen neemt de Gemeente milieuaspecten in acht.
De Gemeente heeft een voorbeeldfunctie in het maatschappelijk verkeer. De Gemeente streeft er naar om zo duurzaam mogelijk in te kopen. Duurzaam Inkopen is het meenemen van bijvoorbeeld sociale en milieuaspecten in het inkoopproces. Dit komt onder andere tot uitdrukking door het volgende:

- De Gemeente sluit zich aan op het Manifest Maatschappelijk Verantwoord Inkopen (MVI) 2016 - 2020 van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Het doel van het Manifest MVI is het vergroten van de impact van MVI op maatschappelijke thema's door zich/ Partijen te committeren aan eigen ambities, deze uit te werken en openbaar te maken, en te meten. Waarbij er expliciet aandacht is voor het verankeren van MVI in de eigen organisatie(s). De doelstellingen van de gemeente zijn vertaald in het actieplan Maatschappelijk Verantwoord Inkopen. Dit actieplan is te raadplegen via "Zaken doen met de Gemeente".
- Bij de product- en marktanalyse inventariseert de Gemeente welke Werken, Leveringen of Diensten op het gebied van duurzaamheid op de markt worden aangeboden.
- In de aanbestedingsstukken (bijvoorbeeld in de selectie- en gunningscriteria) en in de te sluiten overeenkomst worden duurzaamheidscriteria opgenomen.
- De Gemeente kan kiezen om digitaal in te kopen (instrumenten kunnen ingezet worden zoals e-procurement, e-mail etc.).
- De Gemeente zal de aangeboden duurzame oplossingen monitoren. Op deze wijze kan zij een duurzame oplossing inbedden in de eigen organisatie van de Gemeente en haar werkwijze.
- De Gemeente Aalsmeer zal in haar aanbestedingsstukken de principes van FairTrade zoveel mogelijk respecteren, met inachtneming van de van toepassing zijnde (Europese) wet- en regelgeving.

Met betrekking tot een aantal "productgroepen" zijn door Pianoo.nl zogenaamde "duurzaamheidscriteria" opgesteld. Het CROW (nationaal kennisplatform voorinfrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) heeft bijvoorbeeld de duurzaamheidscriteria die betrekking hebben op de GWW-sector geschikt gemaakt voor toepassing in RAW-bestekken door middel van het opstellen van de "RAW-Catalogus Bepalingen - Duurzaam Inkopen".

b. Inkoop vindt op maatschappelijk verantwoorde wijze plaats.
Hierbij spelen onderwerpen als arbeidsreïntegratie, arbeidsomstandigheden en - indien passend - social return. De Gemeente heeft oog voor de sociaal zwakkeren in de samenleving. Zij stimuleert daarom - waar mogelijk en doelmatig - de participatie van arbeidsgehandicapten in het arbeidsproces. Daarnaast worden Werken, Leveringen en/of Diensten geweerd die onder niet aanvaardbare arbeidsomstandigheden (zoals kinderarbeid, dwangarbeid, discriminatie van werknemers, niet-betaling van leefbaar loon) tot stand komen of zijn gekomen.

4.3 Innovatie

De Gemeente moedigt - daar waar mogelijk - innovatiegericht Inkopen (en aanbesteden) aan. Bij innovatiegericht Inkopen wordt gezocht naar een innovatieve oplossing of laat de Gemeente ruimte aan de Ondernemer om een innovatieve oplossing aan te bieden. Het kan bijvoorbeeld gaan om een volledig nieuwe innovatieve oplossing, maar ook om de verdere ontwikkeling van de eigenschappen van een bestaand "product".

5. Economische uitgangspunten

5.1 Product- en marktanalyse

Inkoop vindt plaats op basis van een voorafgaande product- en marktanalyse, tenzij dit gelet op de waarde of de aard van de opdracht niet wordt gerechtvaardigd

De Gemeente acht het van belang om de markt te kennen door - indien mogelijk - een product en/of marktanalyse uit te voeren. Een productanalyse leidt tot inzicht in de aard van het "product" en de relevante markt(vorm). Een marktanalyse leidt tot het inzicht in de relevante markt(vorm), de Ondernemers die daarop opereren en hoe de markt- en mogelijke machtsverhoudingen zijn (bijvoorbeeld: kopers- of verkopersmarkt). Een marktconsulatie met Ondernemers kan onderdeel uitmaken van de marktanalyse.

5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie

a. **De Gemeente acht een te grote afhankelijkheid van Ondernemers niet wenselijk**
De Gemeente streeft naar onafhankelijkheid ten opzichte van Ondernemers (Contractanten) zowel tijdens als na de contractperiode. De Gemeente moet in beginsel vrij zijn in het maken van keuzes bij haar Inkoop (waaronder de keuze van Ondernemer(s) en Contractant(en), maar ook vanwege de naleving van de (Europese) wet- en regelgeving.

b. **De Gemeente kiest voor de mees t aangewezen ondernemersrelatie**
Gedurende de contractperiode kan bij de Contractant afhankelijkheid ontstaan van de Gemeente door bijvoorbeeld de te behalen doelstellingen, resultaten, product-ontwikkelingen (innovatie) of het creëren van prikkels. De Gemeente kiest in dat geval voor de meest aangewezen ondernemersrelatie. De mate van (on)afhankelijkheid in een ondernemersrelatie wordt onder andere bepaald door de financiële waarde van de opdracht, switchkosten, mate van concurrentie in de sector (concentratiegraad) en beschikbaarheid van alternatieve Ondernemers.

5.3 Lokale economie en MkB

a. **De Gemeente heeft oog voor de lokale economie, zonder dat dit tot enigerlei vorm van disc riminatie van Ondernemers leidt**
In gevallen waar een enkelvoudig onderhandse Offerteaanvraag en/of een meervoudig onderhandse Offerteaanvraag volgens de geldende wet- en regelgeving is toegestaan, kan rekening worden gehouden met de lokale economie en lokale Ondernemers. Discriminatie moet daarbij worden voorkomen en de Gemeente moet niet onnodig regionale, nationale, Europese of mondiale kansen laten liggen. "Local sourcing" kan bijdragen aan de doelmatigheid van de Inkoop.

b. **De Gemeente heeft oog voor he t midden- en kleinbedrijf (MkB)**
Uitgangspunt is dat alle Ondernemers gelijke kansen moeten krijgen. De Gemeente houdt echter bij haar Inkoop de mogelijkheden voor het midden- en kleinbedrijf in het oog. Dit kan de Gemeente doen door gebruik te maken van percelen in aanbestedingen, het toestaan van het aangaan van combinaties en onderaanneming, het verminderen van de lasten en het voorkomen van het hanteren van onnodig zware selectie- en gunningscriteria.

5.4 Samenwerkingsverbanden

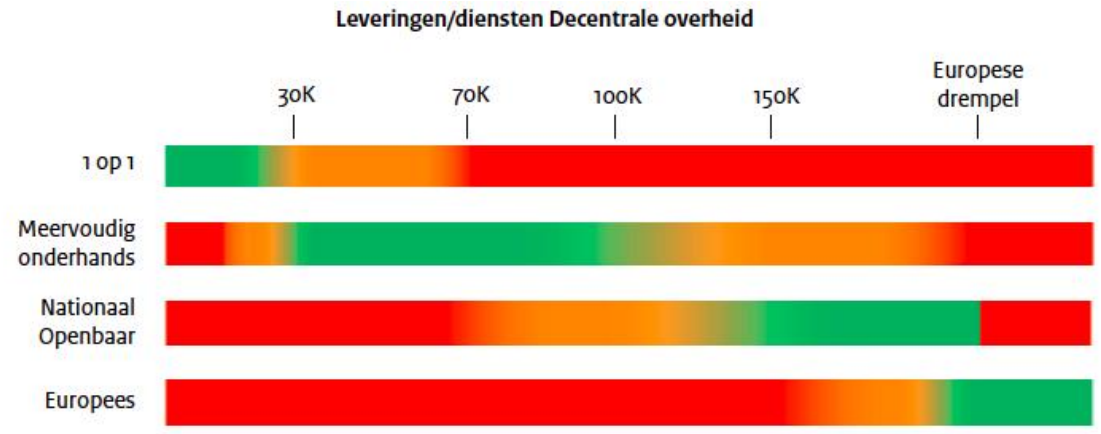
De Gemeente hanteert als uitgangspunt dat zij oog heeft voor samenwerking bij Inkoop. Dit geldt zowel voor samenwerkingen binnen de eigen organisatie als voor samenwerkingen met andere gemeenten of aanbestedende diensten. Deze samenwerkingsverbanden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op inkoop-samenwerking, milieuactiviteiten, werkvoorzieningsschappen, belastingen en sociale regelgeving.

5.5 Bepalen van de inkoopprocedure

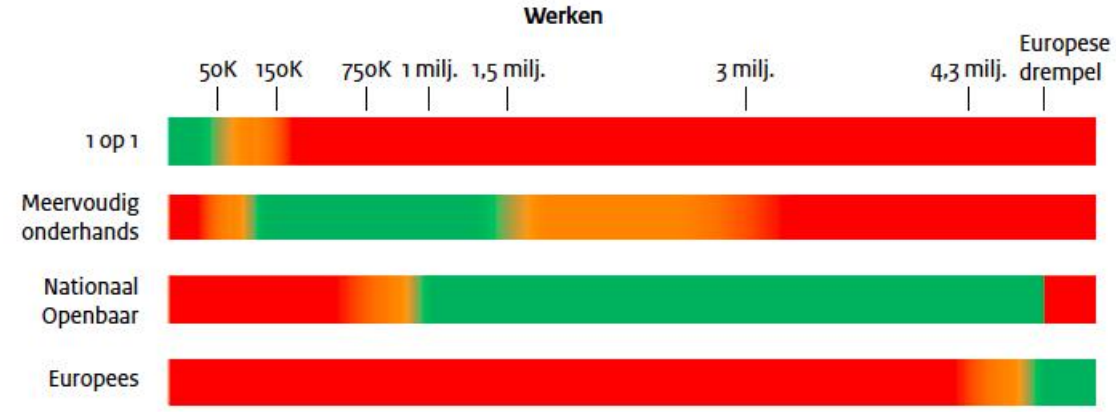
Boven de grens van Europees aanbesteden is een aantal procedures mogelijk, waarvan de openbare en niet-openbare procedure de bekendste en meest gebruikte zijn. Onder de grens voor Europees aanbesteden bestaan in principe geen wettelijk voorgeschreven procedures. Zowel boven als onder de drempel is het van belang dat een procedure wordt gekozen, die aansluit bij het onderwerp van de betreffende aanbesteding en geschikt en proportioneel is, daarbij worden in ieder geval de volgende aspecten in acht genomen:

- omvang van de opdracht;
- transactiekosten voor de aanbestedende dienst en de inschrijvers;
- aantal potentiële inschrijvers;
- gewenst eindresultaat;
- complexiteit van de opdracht;
- type opdracht en het karakter van de markt.

Ter ondersteuning van de bovengenoemde afweging worden de volgende glijdende schalen gehanteerd, deze zijn gebaseerd op de schalen zoals opgenomen in de Gids Proportionaliteit. Wijzigingen in de wet- en regelgeving kunnen aanleiding geven voor aanpassing van deze glijdende schalen.



Bedragen zijn exclusief BTW



Bedragen zijn exclusief BTW

Gangbare procedures:

Enkelvoudig onderhandse Offerteaanvraag
De Gemeente vraagt minimaal aan één Ondernemer een Offerte.

Meervoudig onderhandse Offerteaanvraag
De Gemeente vraagt ten minste aan drie Ondernemers en ten hoogste aan vijf Ondernemers een Offerte.

Nationale Offerteaanvraag
Onder de (Europese) drempelbedragen zal de Gemeente nationaal aanbesteden. De Gemeente zal voorafgaand aan de opdrachtverlening een aankondiging plaatsen.

Europese Offerteaanvraag
Boven de (Europese) drempelbedragen zal de Gemeente in beginsel Europees aanbesteden, tenzij dit in een bepaald geval niet nodig is op grond van de geldende wet- en regelgeving.

5.6 Raming en financiële budget

Inkoop vindt plaats op basis van een deugdelijke en objectieve voorafgaande schriftelijke raming van de opdracht. De methoden voor de berekening van de geraamde waarde van een opdracht is gebaseerd op de methoden voor berekening zoals gesteld in de Aanbestedingswet. De raming is mede van belang om de financiële haalbaarheid van de opdracht te bepalen. De Gemeente wil immers niet het risico lopen dat zij verplichtingen aangaat die zij niet kan nakomen.

5.7 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

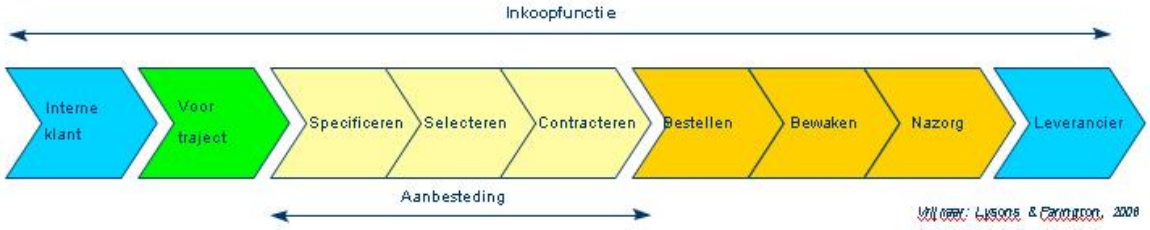
De Gemeente bevordert eerlijke mededinging. De betrokken Ondernemers moeten een eerlijke kans krijgen om de opdracht gegund te krijgen. Door in principe objectief, transparant en non-discriminerend

te handelen, bevordert de Gemeente een eerlijke mededinging. Dit zal bijdragen aan het in stand houden van een gezonde marktwerking (ook op de lange termijn). De Gemeente wenst geen Ondernemers te betrekken in haar inkoopproces die de mededinging vervalsen.

6. Organisatorische uitgangspunten

6.1 Inkoopproces

Het inkoopproces bestaat uit verschillende fasen, startend vanaf het voortraject.



Stap	Fase inkoop-proc	Toelichting
1	Voortraject	• Bepalen van inkoopbehoefte • Bepalen van het aanbod (bijv. product- en marktanalyse) • Raming en bepalen van het financiële budget • Keuze Offerteaanvraag
2	Specificeren	• Opstellen van eisen en wensen • Omschrijven van de opdracht • Opstellen Offerteaanvraag
3	Selecteren	• Eventuele voorselectie geïnteresseerde Ondernemers • Bekendmaking opdracht via verzenden van de Offerteaanvraag (direct of indirect via www.Tenderned.nl) • Offertes evalueren • Nader onderhandelen (indien mogelijk o.b.v. geldende wet- en regelgeving) • Gunning aan winnende Ondernemer
4	Contracteren	• Tekenen (raam) overeenkomst met (winnende) Contractant • Registreren getekende overeenkomst • Informeren afgewezen Ondernemers
5	Bestellen	• Uitvoeren van de opdracht • Eventueel met het doen van bestellingen
6	Bewaken	• Bewaken termijnen • Controleren nakoming afgesproken prestaties • Tijdige betaling facturen
7	Nazorg	• Beheren van de overeenkomst, bijvoorbeeld prijsindexeringen of looptijd • Evalueren overeenkomst met Contractant

6.2 Inkoop in de organisatie

De inkoopfunctie is centraal gecoördineerd georganiseerd en als subafdeling onderdeel van de afdeling Services van de gemeente Amstelveen. De adviseur Inkoop heeft een adviserende en faciliterende rol in het ondersteunen van de gemeentelijke organisatie bij het inkoopproces.

6.3 Verantwoordelijken

Inkoop wordt conform de vigerende mandaatregeling uitgevoerd door het ambtelijke apparaat. Het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid en (inkoop)voorwaarden van de gemeenten Amstelveen en Aalsmeer worden gepubliceerd op zowel de intranetsite als de internetsite. Klik voor meer informatie op "Zaken doen met de Gemeente".

De centraal gecoördineerde inkoopfunctie valt onder de verantwoordelijkheid van de portefeuillehouder Inkoop. De inkoopfunctie (Team Inkoop & Aanbesteding) is ondergebracht bij de afdeling Services. De ambtelijke organisatie is verantwoordelijk voor de invulling en uitvoering van de inkoop. Iedere afdeling is verantwoordelijk voor de dossiervorming, de kwaliteit, de doelmatigheid en de rechtmatigheid van haar tactische en operationele inkoop en aanbestedingen.

De adviseur inkoop is verantwoordelijk voor het delen van kennis, advies en informatie en zorgt voor synergie in de inkoopprocessen.

Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de correcte uitvoering van het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid.

6.4 Inwerkingtreding

Deze Nota Inkoop- en Aanbestedingsbeleid 2017 treedt in werking na publicatie op de gemeentelijke website. De Nota Inkoop- en Aanbestedingsbeleid uit 2014 wordt met inwerkingtreding van deze nieuwe Nota ingetrokken.

6.5 Evaluatie

Deze Nota Inkoop- en Aanbestedingsbeleid 2017 wordt uiterlijk na vier (4) jaar geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 7 november 2017.
De secretaris,
Mr. F.L. Romkema
De burgemeester,
J.J. Nobel

Addendum Nota Inkoop- en Aanbestedingsbeleid 2017

Behorende bij de Nota Inkoop- en Aanbestedingsbeleid Gemeenten Amstelveen en Aalsmeer 2017, versie AA 1.0 - juni 2017

De Nota Inkoop- en Aanbestedingsbeleid Gemeenten Amstelveen en Aalsmeer 2017 is door het college van Burgemeester en Wethouders van Gemeente Amstelveen vastgesteld op 10 oktober 2017 en door het college van Burgemeester en Wethouders van Gemeente Aalsmeer op 7 november 2017.

Om de uniformiteit van het gemeenschappelijk Inkoop- en Aanbestedingsbeleid te waarborgen, heeft Gemeente Aalsmeer besloten om via dit Addendum het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid aan te vullen en kenbaar te maken. Deze specifieke aanvulling is (vooralsnog) alleen van toepassing voor de uitvoering van het Inkoop – en Aanbestedingsbeleid ten behoeve van de Gemeente Aalsmeer.

Op 1 november 2017 is de titel FairTrade Gemeente overhandigd aan de Gemeente Aalsmeer. FairTrade Gemeente is een eervolle titel die aangeeft dat Gemeente Aalsmeer bijzonder veel aandacht besteedt aan fairtrade. Meer informatie kunt u terugvinden op de websites van Gemeente Aalsmeer www.aalsmeer.nl en op FairTrade Gemeenten www.fairtradegemeenten.nl.

De Nota Inkoop- en Aanbestedingsbeleid 2017 wordt als volgt aangevuld:
4.2 Duurzaam Inkopen, lid a:
- De Gemeente Aalsmeer zal in haar aanbestedingsstukken de principes van FairTrade zoveel mogelijk respecteren, met inachtneming van de van toepassing zijnde (Europese) wet- en regelgeving.