

Bijlagen

- 1. Nota van Beantwoording ontwerpexploitatieplan BTAZ**
- 2. Kaart Verbeelding bestemmingsplan**
- 3. Kaart Proefverkaveling**
- 4. Kaart Exploitatieplangrens**
- 5. Kaart Eigendommen**
- 6. Kaart Fasering**
- 7. Taxatie Inbrengwaarde Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)**
- 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

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 Uitgifteprijsen bedrijventerrein Amstelveen Zuid'. Daarbij heeft de Register-Taxateur de volgende beantwoording opgesteld t.b.v. de ingediende zienswijze: <i>"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 uitgifteprijsen in de omgeving van Amstelveen, komen taxateurs tot de prijsstelling van € 225,00 per m² voor niet-zichtlocaties en € 250,00 voor zichtlocaties."</i>	
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 Uitgifteprijsen bedrijventerrein Amstelveen Zuid'. Daarbij heeft de Register-Taxateur de volgende beantwoording opgesteld t.b.v. de ingediende zienswijze:	



	<i>"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.</i> <i>Het 'Taxatierapport Uitgifteprijs bedrijfsterrein 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.</i> <i>Het 'Taxatierapport Uitgifteprijs bedrijfsterrein 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."</i>	
3. De bijdrage van € 100,00 per m² 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: <i>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.</i> <i>Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte, of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.</i> <i>Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld.</i> 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 m² 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 <u>niet</u> 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 uit 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 opstelsterrein van de Uithoornlijn een extra ontsluiting wordt voorzien. Reclamant wijst erop dat in het bestemmingsplan 'Uithoornlijn' reeds is toegelicht dat het gehele opstelsterrein 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 opstelsterrein van het GVB via een woonwijk is niet wenselijk. Ontsluiting van het opstelsterrein 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 opstelsterrein 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 opstelsterrein 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 geschrapd.		
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 m² 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 m² 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 zijn 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: <i>"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,-."</i>	
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 m². 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 m² en in het gebied Noord Oost tot een complexwaarde van € 65,- per m². 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 Marktwaaarde exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid'. Daarbij heeft de Register-Taxateur de volgende beantwoording opgesteld t.b.v. de ingediende zienswijze: <i>“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 Ontheffingswet, zoals overwogen in paragraaf 5.2 van het taxatierapport.”</i>	



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 Marktwaaarde exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid'. Daarbij heeft de Register-Taxateur de volgende beantwoording opgesteld t.b.v. de ingediende zienswijze: <i>"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."</i> Derhalve wordt de inbrengwaarde van de bedrijfswoning geraamd op: <table><tr><td>Gronden toe te rekenen aan woning</td><td>1.400 m² x € 350 = € 490.000</td></tr><tr><td>Gronden erf bij glastuinbouwbedrijf</td><td>225 m² x € 35 = € 7.875</td></tr><tr><td>Opstal woning</td><td>750 m³ x € 450 = € 337.500</td></tr></table> Inbrengwaarde totaal (eigendom 06) = <u>€ 835.375</u>	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	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>
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							



4. De glastopstanden zijn gebouwd in 1991 (voorzijde) en 2008 (achterzijde).	Deze zienswijze is voorgelegd aan Register-Taxateur(s) en steller van het 'Taxatierapport Marktwaaarde exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid'. Daarbij heeft de Register-Taxateur de volgende beantwoording opgesteld t.b.v. de ingediende zienswijze: <i>"De bouwjaren van de aanwezige glasopstanden wordt gewijzigd in 1991 (voorzijde) en (2008) achterzijde."</i>	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 Marktwaaarde exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid'. Daarbij heeft de Register-Taxateur de volgende beantwoording opgesteld t.b.v. de ingediende zienswijze: <i>"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."</i>	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 m² 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 gelijklopend 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 in pandige 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: <i>"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.</i> <i>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 kuberingmethode (waarde toekenning per m² opstal), zoals ondergetekenden in hun taxatierapport hebben gehanteerd.</i>	



	<i>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.</i> <i>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</i> <i>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.</i> <i>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</i>	
--	--	--



	<i>ondergetekenden enkel tot stand komen bij een wijziging van het gebruik, dan wel bij afwijken van de vigerende bestemming.</i> <i>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."</i>	
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 uitgifbaar 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 Ontheffingswet, 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 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			€ 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 uitgesplit 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

luchtvaartverkeerszone - lib art 222a

luchtvaartverkeerszone - lib art 221

luchtvaartverkeerszone - lib art 222

luchtvaartverkeerszone - lib art 223

veiligheidszone - lpg

Funcieaanduidingen

(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-etf)

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)

verkoopspunt motorbrandstoffen met lpg

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

18

maximum bouwhoogte (m)

611

maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

61160%

maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)
maximum bebouwingspercentage (%)

Figuren

hartlijn leiding - gas

Bestemmingsplan: Chw bestemmingsplan

Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)



Gemeente Amstelveen

Opdrachtgever: Gemeente Amstelveen

Status: Vast te stellen

Blad:
1 / 1

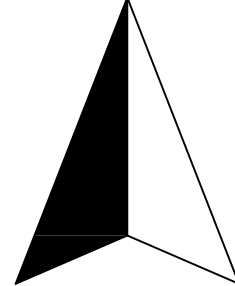
Datum:
16-09-2021

Formaat:
A0

Schaal:
1 : 2000

Identificatiecode:
NL.IMRO.0362.21B-VG01


Sturen op geo-informatie

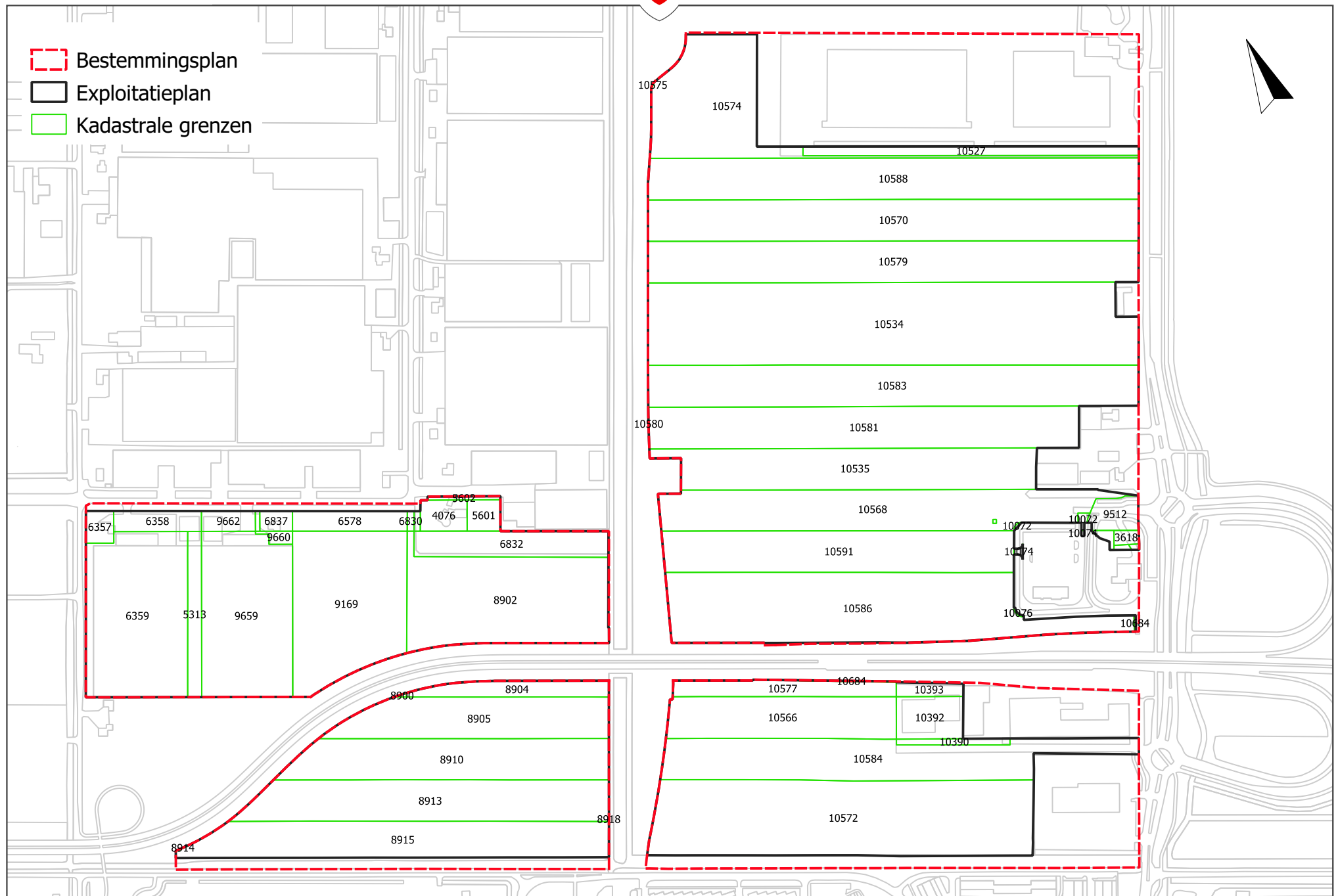


Noordpijl

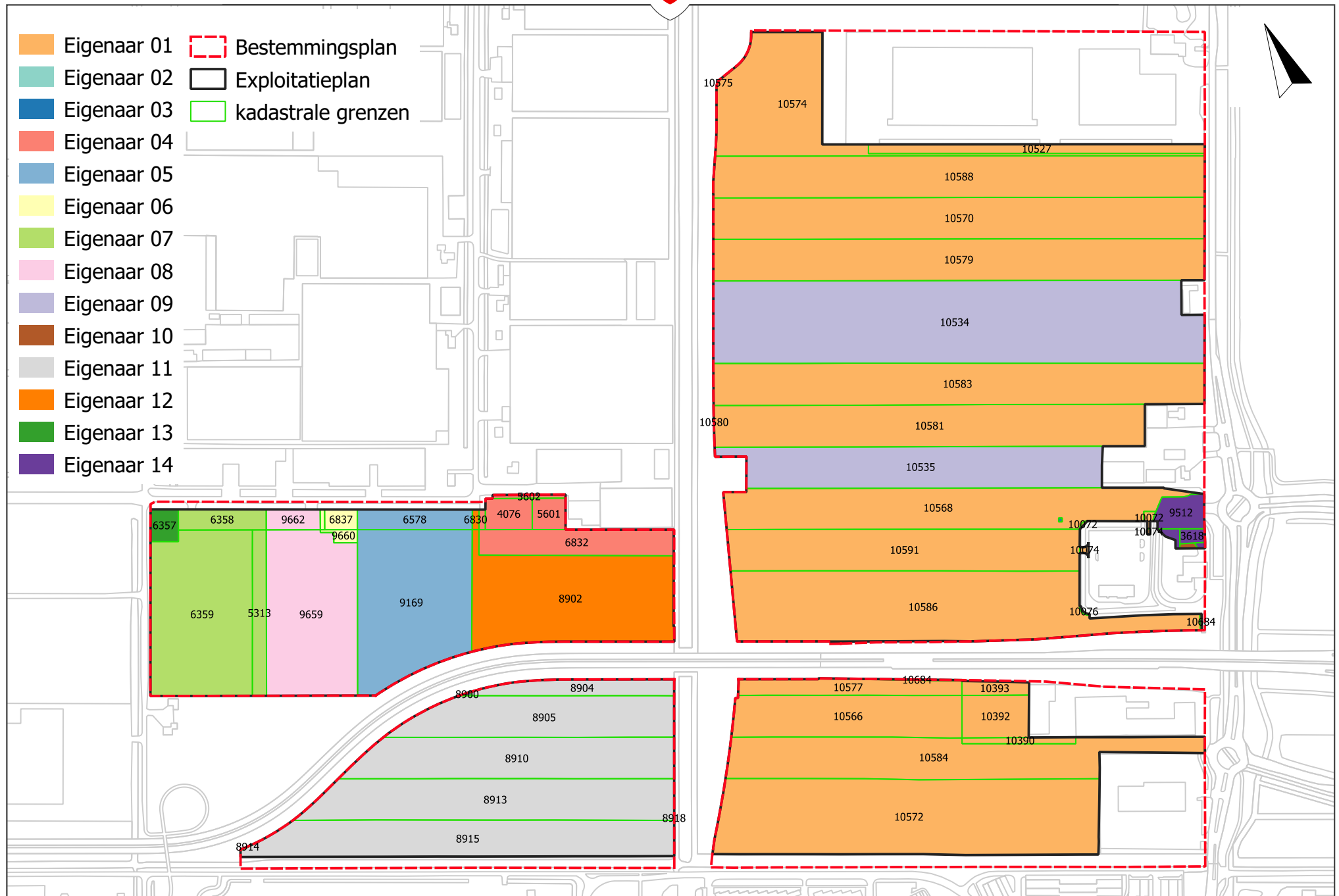
BIJLAGE 3



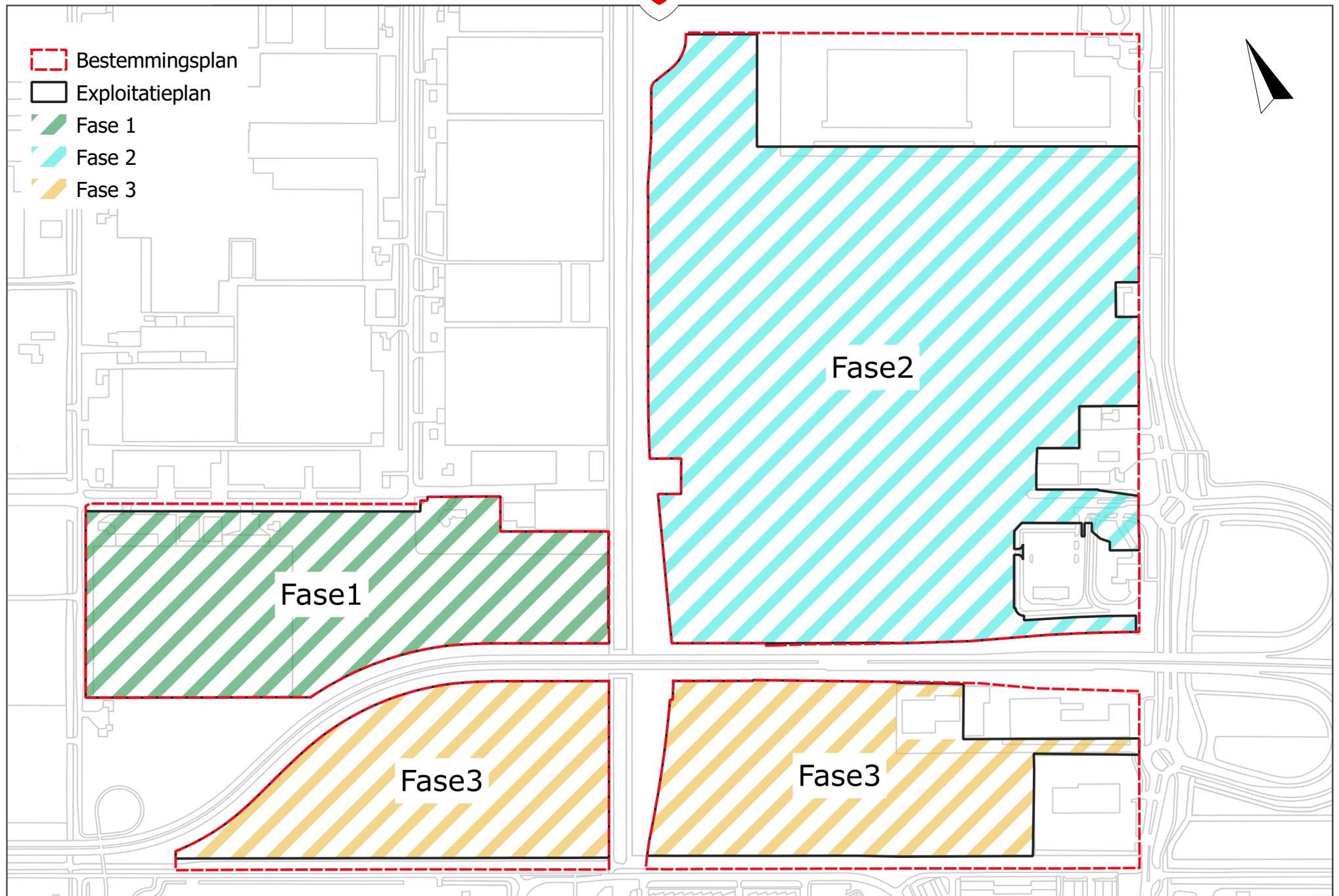
BIJLAGE 4



BIJLAGE 5



BIJLAGE 6



BIJLAGE 7

TAXATIERAPPORT

Marktwaaarde exploitatieplan Bedrijventerrein
Amstelveen Zuid (BTAZ)

Veenendaal, september 2021

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 in pandige 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 paragrafen 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.

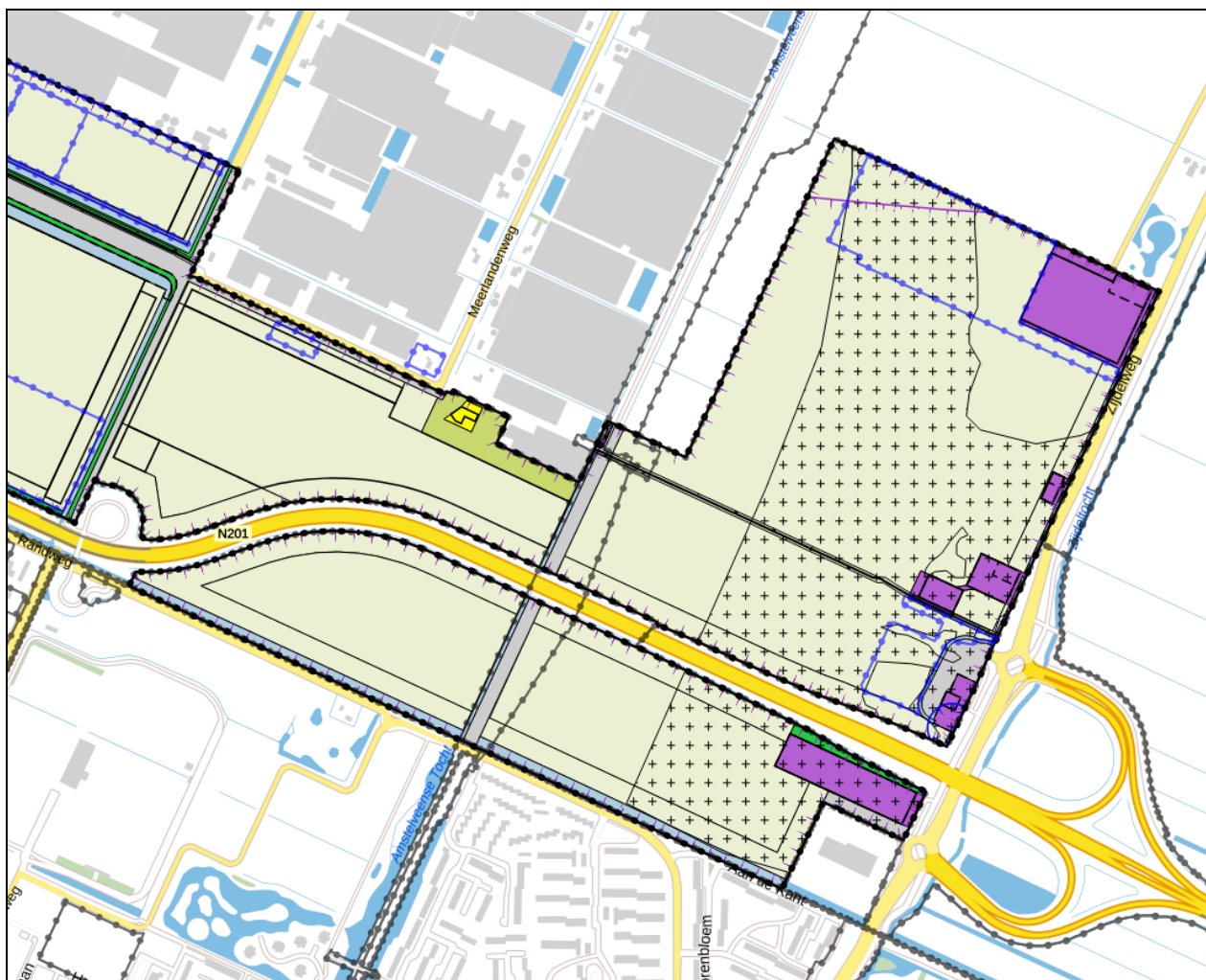
De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 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.

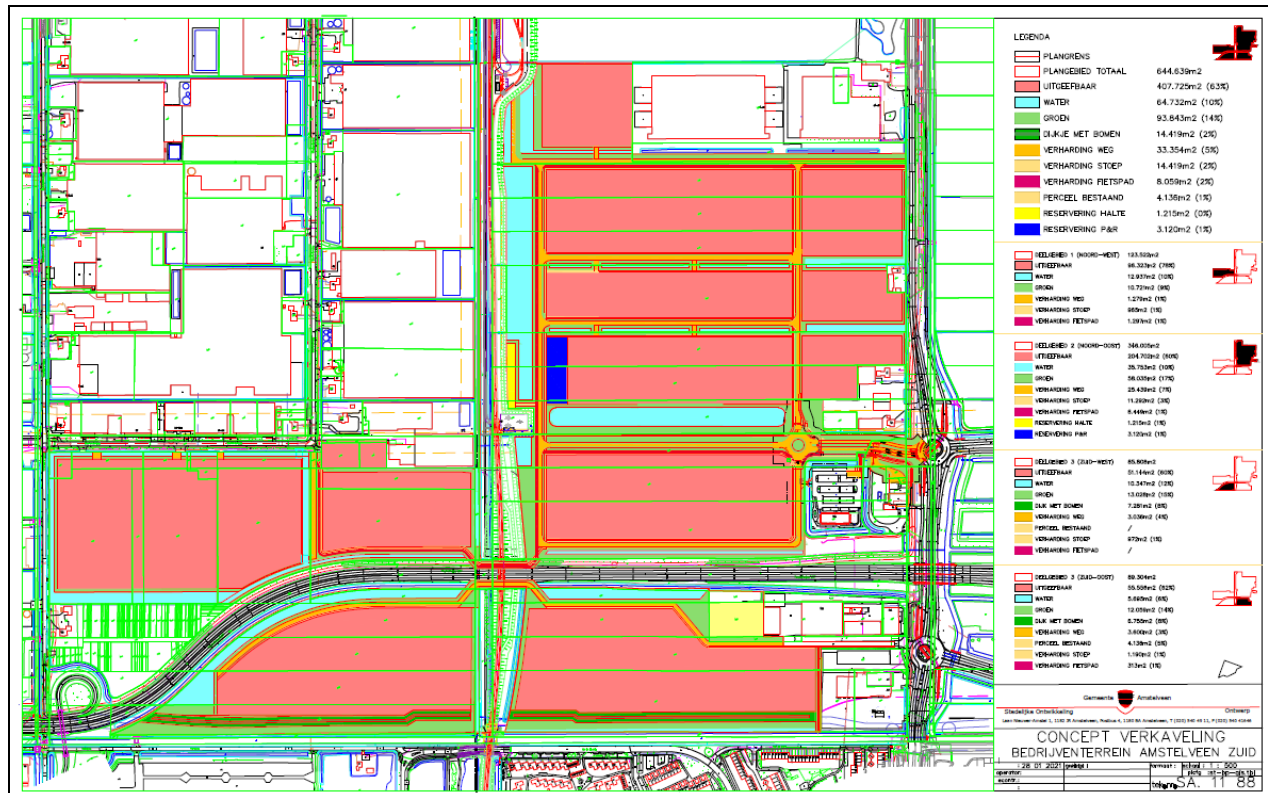
Voor een nadere omschrijving van de bestemmingsregeling wordt verwezen naar de regels.



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

Structuurvisie Amstelveen 2025+

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 vermeldt 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 kantoorruimtes 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.

Structuurvisie 'Amstelveen Zuid'

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.*

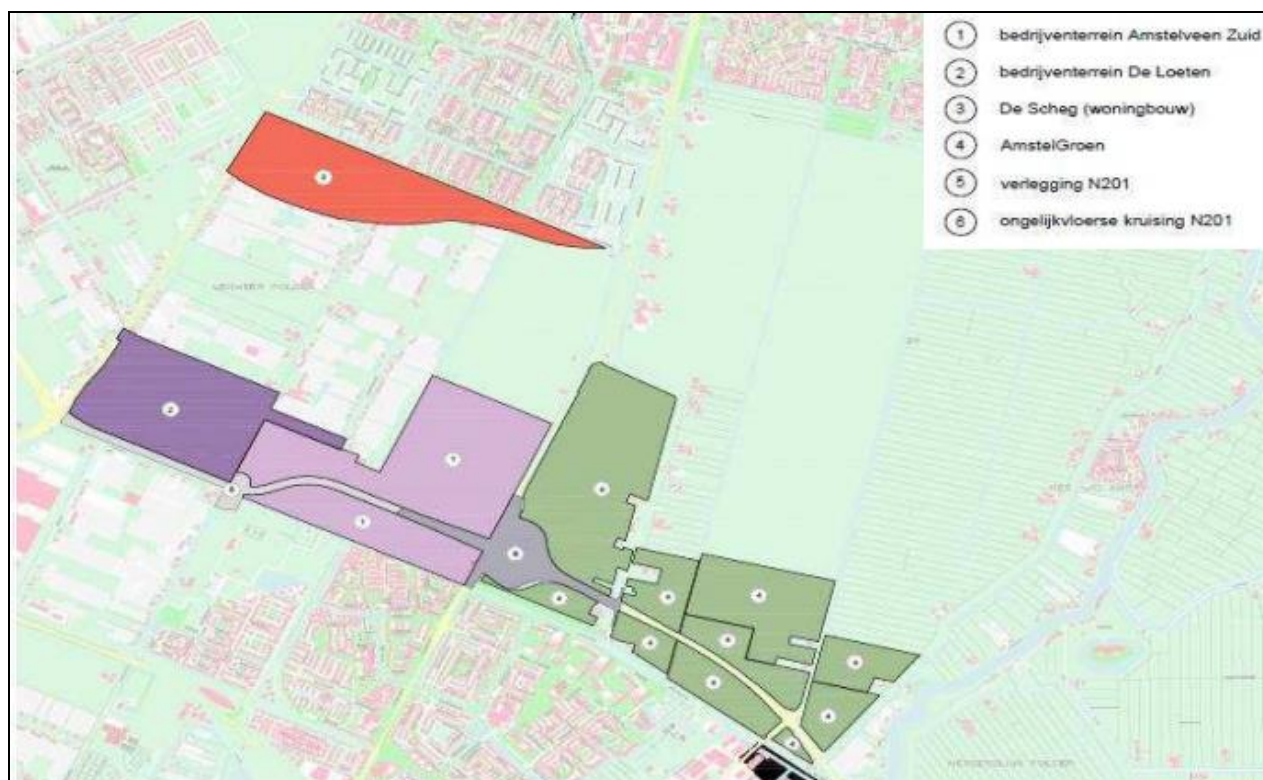
Voor welke ruimtelijke ontwikkelingen kan een bijdrage worden gevraagd?

- 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 blijkt 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 erfoerhardingen daterend uit een periode waarin veel asbest is vervaardigd 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: zienwijze 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 McDonald'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 paragrafen 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 paragrafen 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	<u>2.11.31 ha</u> +	<u>2.11.31 ha</u> +
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. Erpachter 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	<u>2.67.22 ha</u> +	<u>2.18.67 ha</u> +
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	<u>2.98.74 ha</u> +	<u>0.00.38 ha</u> +
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 Transport Services 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 'luchtvaartverkeerszone – lib art 221 nr 4', 'luchtvaartverkeerszone – lib art 223' en 'luchtvaartverkeerszone – 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 motorbrandstofverkoopspunt.

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 omlind 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	<u>0.31.20 ha +</u>	<u>0.31.20 ha +</u>
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	<u>0.16.00 ha</u> +	<u>0.16.00 ha</u> +
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 omlind 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	<u>0.01.30 ha</u> +	<u>0.01.30 ha</u> +
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 omljnd 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	<u>2.47.80 ha</u> +	<u>2.47.80 ha</u> +
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	<u>2.60.90 ha</u> +	<u>2.60.90 ha</u> +
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	<u>0.73.50 ha</u> +	<u>0.73.50 ha</u> +
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 omlind weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.19.6 Beschrijving object

Het getaxeerde object 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	<u>2.16.25 ha</u> +	<u>2.16.25 ha</u> +
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:

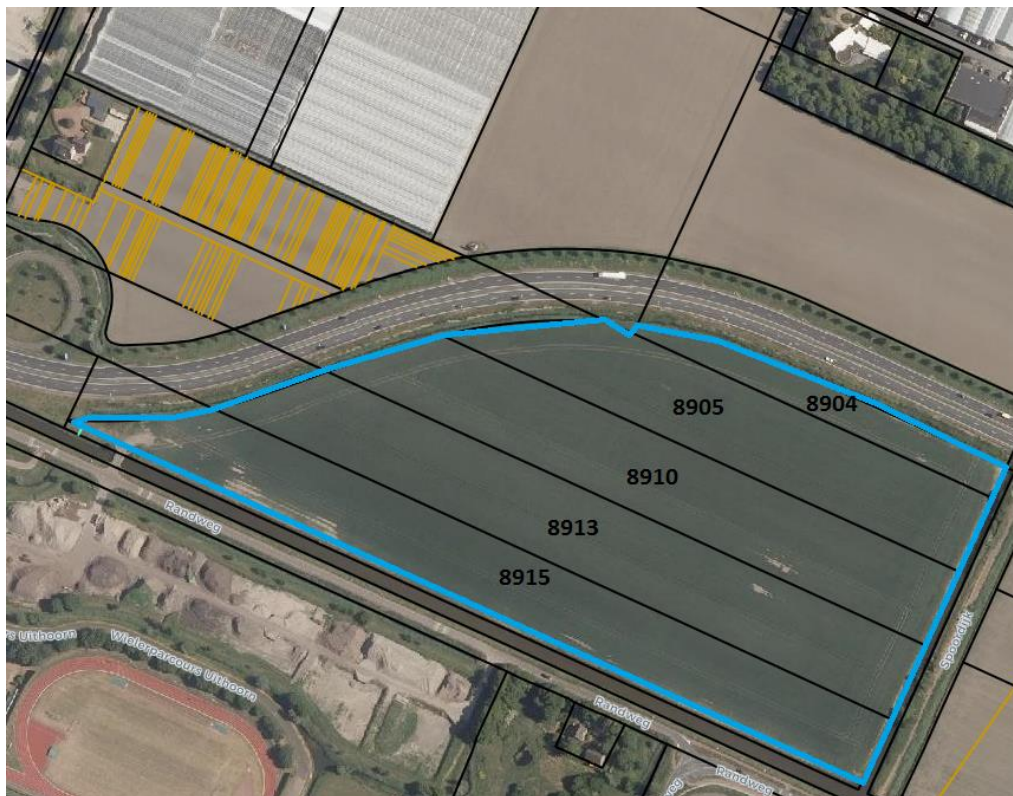
- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Amstelveen, afkomstig uit stuk Hyp4 79463/00108, ingeschreven op 29 oktober 2020.

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	<u>0.26.55 ha</u> +	<u>0.00.03 ha</u> +
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:

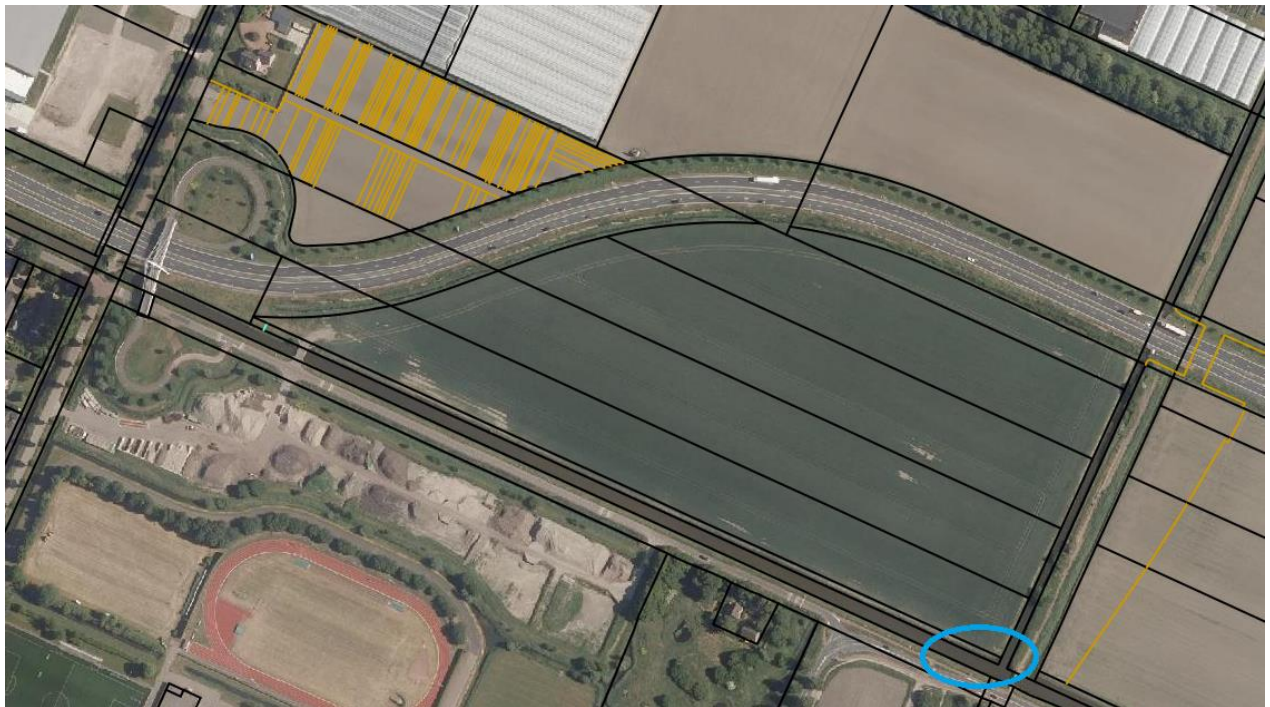
- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Amstelveen, afkomstig uit stuk Hyp4 79463/00108, ingeschreven op 29 oktober 2020.

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 omlind 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	<u>2.36.25 ha</u> +	<u>2.36.25 ha</u> +
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:

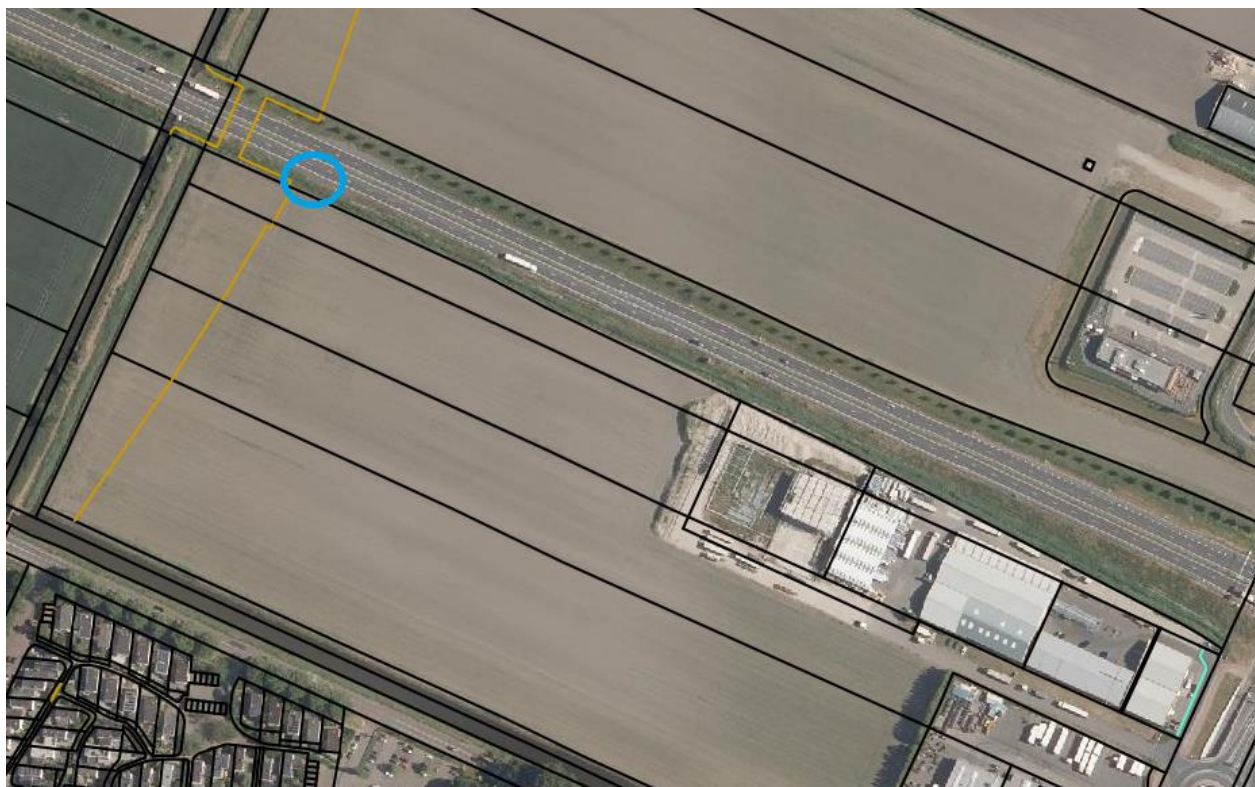
- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Amstelveen, afkomstig uit stuk Hyp4 79463/00108, ingeschreven op 29 oktober 2020.

3.25.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Legmeerpolder Zuid' heeft het object de enkelbestemming 'Water' en 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 en N521 (Zijdelweg) wordt als goed beoordeeld. 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 verworven 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 baatafoming 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 ontleen 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 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 kostentoe rekening 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 Haarlemmermeer 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 Rijsenhout 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); bouwkaavel 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 palleshandel. 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 lucratieve 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.

Buitenplanse transacties ruwe bouwgrond

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 genooddaakt 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 aangeboden 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 verwervingskosten 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	€ <u>812.875</u> -/-	<u>0.13.35</u> 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 grondexploitatie 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 $(30\% \times 12\% + 70\% \times 2,0\%) = 5,0\%$. 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	€ <u>714.750</u> -/-	<u>0.13.35 ha</u> -/-
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 uitgifteprijsen, 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 waarderingmethode bruikbaar.
- de uitkomst van de residuele grondwaardemethode 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 Ontheffingswet 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 verwervingskosten 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 Ontheffingswet 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 grondexploitatie 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 $(30\% \times 12\% + 70\% \times 2,0\%) = 5,0\%$. 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 waarderingmethode bruikbaar.
- de uitkomst van de residuele grondwaardemethode 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 Ontheffingswet 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 $(30\% \times 12\% + 70\% \times 2,0\%) = 5,0\%$. 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 uitgiftepercentages, percentages uitgifte, kosten bouw- en woonrijpmaken en kortere of langere doorlooptijden;
- vanwege eerdergenoemde gevoeligheid van de residuele grondwaardeberekening achten taxateurs deze methode niet als enige waarderingmethode 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 Ontheffingswet 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 Uithoornlijn 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 ontleen 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 m ²	252 m ²	319 m ²	186 m ²
Inhoud:	883 m ³	1.069 m ³	1.357 m ³	846 m ³
Perceel opp.	796 m ²	1.000 m ²	1.327 m ²	2.430 m ²
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 m ²	187 m ²	129 m ²
Inhoud:	n.b.	510 m ³	n.b.
Perceel opp.	1.320 m ²	3.395 m ²	1.869 m ²
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 m ²	vrijstaande woning	
Bouwjaar:	1975	1971	
Opp. gbo:	183 m ²	199 m ²	
Inhoud:	n.b.	855 m ³	
Perceel opp.	2.397 m ²	1.470 m ²	
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	m ² x	€	350	€	490.000	
gronden erf bij glastuinbouwbedrijf	225	m ² x	€	35	€	7.875	
opstal woning	750	m ³	€	450	€	<u>337.500</u>	+
totaal gebruikswaarde	1.625	m ²			€	835.375	

Complexwaarde

Complex bedrijventerrein	1.625 m ² x €	85 €	138.125
--------------------------	--------------------------	------	---------

Meerlandenweg 65 Amstelveen

Gebruikswaarde:

gronden toe te rekenen aan woning	1.335 m ² x €	350 €	467.250
opstal woning	550 m ³ €	450 €	<u>247.500</u> +
totaal gebruikswaarde	1.335 m ²	€	714.750

Complexwaarde

Complex bedrijventerrein	1.335 m ² 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 teelststelsysteem 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 in pandige 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 specifieke 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 m ² x €	35 €	806.225
glasopstanden	19.520 m ² x €	17,00 €	331.840
bedrijfsopstal	743 m ² x €	75,00 €	55.725
overige voorzieningen	1 post x €	20.000 €	<u>20.000</u> +
totaal gebruikswaarde	23.035 m ²	€	1.213.790

Complexwaarde:

complex bedrijventerrein	23.035 m ² x €	85,00 €	1.957.975
--------------------------	---------------------------	---------	-----------

Meerlandenweg 65A Amstelveen

Gebruikswaarde:

gronden glastuinbouwbedrijf	30.335	m ² x	€	35	€	1.061.725
glasopstanden	23.055	m ² x	€	11,00	€	253.605
bedrijfsopstal	940	m ² x	€	50,00	€	47.000
overige voorzieningen	1	post x	€	20.000	€	<u>20.000</u> +
totaal gebruikswaarde	30.335	m ²			€	1.382.330

Complexwaarde:

complex bedrijventerrein	30.335	m ² 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 motorbrandstofverkoop punt

In deelgebied Noordoost is het Shell motorbrandstofverkoop punt (Zijdelweg 15) gelegen. Een gedeelte van de noordzijde van het terrein van het motorbrandstofverkoop punt maakt onderdeel uit van exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid. De exploitatie van het motorbrandstofverkoop punt 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 verkoop punt. Referenties van kavels ten behoeve van de realisatie van een motorbrandstofverkoop punt zijn in de omgeving niet voor handen. De waarde kan naar oordeel van taxateurs bepaald worden aan de hand van uitgifte prijzen van bedrijventerrein.

Taxateurs hebben kennis genomen van de volgende transacties:

Transactie nr.	Datum	Bedrijfsterrein	Oppervlakte	Koopsom per m ²
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 uitgifbare 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 uitgifbaar 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 uitgifbare 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 uitgifbare kavels bedrijfsterrein, de ligging van het object (geen zichtlocatie) en het feit dat de gronden reeds zijn ingericht en niet meer vrij uitgifbaar 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 m ²	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 driehonderdeenentwintigduizend tweehonderdvijfentachtig euro)

Plangebied Bedrijventerrein Amstelveen Zuid, deelgebied noordoost

Rechthebbende	Perceel	Getaxeerd	Waardering per m ²	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	<u>0.00.38 ha</u>	€ 55,00	€ 2.090	€ 2.090
Totaal		8.26.08 ha		€ 4.543.440	€ 4.543.440

(zegge: viermiljoen vijfhonderddrieënvieftigduizend 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	<u>0.00.96 ha</u>	€ 55,00	€ 5.280	€ 5.280
Totaal		9.06.41 ha		€ 4.985.255	€ 4.985.255

(zegge: viermiljoen negenhonderdvijftigduizend 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	Rechtshbbende	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	
	Liaender 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	
Noordwest	NRD17 BV	Amstelveen O 6357	0.13.35 ha		€ 714.750	€ 714.750	bedrijfswooning Meerlandenvweg 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		glastuinbouwbedrijf 63
	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				bedrijfswooning Meerlandenvweg 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				wooning Meerlandenvweg 57 met
	Gemeente Amstelveen	Amstelveen O 5602	0.03.80 ha				(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	
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	
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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 3618	
	Kadastrale objectidentificatie : 012020361870000	
Kadastrale grootte	500 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	116743 - 474381	
Omschrijving	Wegen	
Koopsom	€ 750.000	Koopjaar 2007
	Met meer onroerend goed verkregen	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
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	

**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

BLAD

2 van 2

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

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	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

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	Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 63825/00055	Ingeschreven op 07-01-2014 om 11:01
	Naamswijziging rechtspersoon	

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	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9514
Kadastrale objectidentificatie : 012020951470000	
Kadastrale grootte	1.700 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	116705 - 474377
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Amstelveen O 1780

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
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	



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

BLAD

2 van 2

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9515
Kadastrale objectidentificatie : 012020951570000	
Kadastrale grootte	95 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	116746 - 474362
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Amstelveen O 3617

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
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	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Amstelveen O 9516](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012020951670000

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 Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

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



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

BLAD

2 van 2

[Hyp4 01665/00145 Utrecht](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 01567/00072 Roermond](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 01272/00033 Amersfoort](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 01204/00121 Roermond](#)

Naamswijziging rechtspersoon

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	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

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.	

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](#) **Ingeschreven op** 01-10-2020 om 11:28

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 69849/97](#)

Ingeschreven op 06-01-2017 om 10:10

Naamswijziging rechtspersoon

[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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10072
	Kadastrale objectidentificatie : 012021007270000
Kadastrale grootte	969 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	116657 - 474432
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Amstelveen O 9684

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

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	Agrim 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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Amstelveen O 10074](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012021007470000

Kadastrale grootte 4.320 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 116634 - 474409

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Ontstaan uit [Amstelveen O 9685](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Amstelveen](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79463/00108](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)

Overige stukken [Hyp4 80915/00187](#)

Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(wijziging)

[Hyp4 79747/00129](#)

Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(wijziging)

[Hyp4 79747/00128](#)

Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(handhaving)

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 [Agrim 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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10076
	Kadastrale objectidentificatie : 012021007670000
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	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

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



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

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Amstelveen O 10527](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012021052770000

Kadastrale grootte 11.020 m²**Grens en grootte** Voorlopig**Meettarief verschuldigd** Ja**Coördinaten** 116771 - 474889**Ontstaan uit** [Amstelveen O 10517](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster**

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 14398/37 Amsterdam](#)**Ingeschreven op** 30-07-1997**Naam gerechtigde** [Agrim 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



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

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Amstelveen O 10534](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012021053470000

Kadastrale grootte 57.942 m²**Grens en grootte** Voorlopig**Coördinaten** 116590 - 474733**Ontstaan uit** [Amstelveen O 10532](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**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**te** NIEUWER-AMSTEL

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

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 Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Amstelveen](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79463/00064](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)

Overig stuk [Hyp4 80915/00181](#)

Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(wijziging)

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.		



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

BLAD

3 van 3

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

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	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00064	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overig stuk	Hyp4 80915/00181	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

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		



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

BLAD

3 van 3

[Hyp4 69849/97](#)

Ingeschreven op 06-01-2017 om 10:10

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 07358/00017 Arnhem](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 04664/00048 Zwolle](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 03659/00036 Arnhem](#)

Naamswijziging rechtspersoon

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	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

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	



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

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Amstelveen O 10574](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012021057470000

Kadastrale grootte 132.630 m²

Grens en grootte Voorlopig

Coördinaten 116746 - 475116

Ontstaan uit [Amstelveen O 10518](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Amstelveen](#)Afkomstig uit stuk [Hyp4 79463/00108](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)Overige stukken [Hyp4 80915/00187](#)

Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(wijziging)[Hyp4 79747/00129](#)

Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(wijziging)[Hyp4 79747/00128](#)

Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(handhaving)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10579
Kadastrale objectidentificatie : 012021057970000	
Kadastrale grootte	29.553 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	116627 - 474800
Ontstaan uit	Amstelveen O 1736

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Basisregistratie Kadaster			
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op	29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)		
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op	31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)		
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op	23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)		
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op	23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)		

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			

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10581
	Kadastrale objectidentificatie : 012021058170000
Kadastrale grootte	25.902 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	116510 - 474633
Ontstaan uit	Amstelveen O 6963

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00064	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overig stuk	Hyp4 80915/00181	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	



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

BLAD

2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 14398/37 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 30-07-1997

Naam gerechtigde [Agrim 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

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	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00064	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overig stuk	Hyp4 80915/00181	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	



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

BLAD

2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 14398/37 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 30-07-1997

Naam gerechtigde [Agrim 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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10586
	Kadastrale objectidentificatie : 012021058670000
Kadastrale grootte	39.258 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	116417 - 474434
Ontstaan uit	Amstelveen O 10077

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Basisregistratie Kadaster			
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op	29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)		
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op	31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)		
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op	23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)		
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op	23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)		

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	Agrim 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	Ingeschreven op	01-10-2020 om 11:28
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 69849/97	Ingeschreven op	06-01-2017 om 10:10
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 07358/00017 Arnhem		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 04664/00048 Zwolle		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 03659/00036 Arnhem		
	Naamswijziging rechtspersoon		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10588
	Kadastrale objectidentificatie : 012021058870000
Kadastrale grootte	29.550 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	116669 - 474891
Ontstaan uit	Amstelveen O 1738

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

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	

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	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00064	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overig stuk	Hyp4 80915/00181	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	

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	Ingeschreven op	01-10-2020 om 11:28
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 69849/97	Ingeschreven op	06-01-2017 om 10:10
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 07358/00017 Arnhem		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 04664/00048 Zwolle		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 03659/00036 Arnhem		
	Naamswijziging rechtspersoon		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10684
	Kadastrale objectidentificatie : 012021068470000
Kadastrale grootte	29.874 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	116447 - 474350
Ontstaan uit	Amstelveen O 9519

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00064	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overig stuk	Hyp4 80915/00181	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	

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		

Noordwest



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

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Amstelveen O 4076](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012020407670000

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 Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 5313	
	Kadastrale objectidentificatie : 012020531370000	
Kadastrale grootte	3.120 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	115680 - 474769	
Omschrijving	Bedrijvigheid (kas)	
	Terrein (akkerbouw)	
Koopsom	€ 2.275.125	Koopjaar 2018
	Met meer onroerend goed verkregen	
Ontstaan uit	Amstelveen O 3989	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

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



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

BLAD

2 van 2

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



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

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Amstelveen O 5601](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012020560170000

Kadastrale grootte 1.520 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 116046 - 474733

Omschrijving Terrein (natuur)

Koopsom € 1.890.000

Koopjaar 2006

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Amstelveen O 4077](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

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



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

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Amstelveen O 5602](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012020560270000

Kadastrale grootte 380 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 116053 - 474753

Omschrijving Terrein (natuur)

Koopsom € 1.890.000

Koopjaar 2006

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Amstelveen O 4077](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 6357	
	Kadastrale objectidentificatie : 012020635770000	
Locatie	Meerlandenweg 65 1187 ZR Amstelveen	
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0362010002022855	
Kadastrale grootte	1.335 m ²	
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	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 76696/109	Ingeschreven op 31-10-2019 om 14:28
	Stuk betreffende erfdienstbaarheden	



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

BLAD

2 van 2

Aanvullend stuk [Hyp4 76757/49](#)

Ingeschreven op 07-11-2019 om 09:00

Verbetering

Is aanvulling op [Hyp4 76696/109](#)

Overige aantekening Erfdienstbaarheid (doorhaling)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 76696/109](#)

Ingeschreven op 31-10-2019 om 14:28

Stuk betreffende erfdienstbaarheden

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 76696/109](#)

Ingeschreven op 31-10-2019 om 14:28

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 6358	
	Kadastrale objectidentificatie : 012020635870000	
Kadastrale grootte	2.635 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	115671 - 474900	
Omschrijving	Bedrijvigheid (kas)	
	Terrein (akkerbouw)	
Koopsom	€ 2.275.125	Koopjaar 2018
	Met meer onroerend goed verkregen	
Ontstaan uit	Amstelveen O 5311	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid (doorhaling)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64579/100	Ingeschreven op 03-07-2014 om 14:41
Aanvullend stuk	Hyp4 76696/109	Ingeschreven op 31-10-2019 om 14:28
	Stuk betreffende erfdienstbaarheden	
	Is aanvulling op Hyp4 64579/100	

Overige aantekening Erfdienstbaarheid (doorhaling)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 76696/109](#)

Ingeschreven op 31-10-2019 om 14:28

Stuk betreffende erfdienstbaarheden

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk [Hyp4 76696/109](#)

Ingeschreven op 31-10-2019 om 14:28

Stuk betreffende erfdienstbaarheden

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

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	Koopjaar 2018
	Met meer onroerend goed verkregen	
Ontstaan uit	Amstelveen O 3988	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

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)	Ingeschreven op	31-08-2018 om 14:45
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73898/86		
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		



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

BLAD

3 van 3

[Hyp4 30279/00087 Arnhem](#)

Ingeschreven op 12-06-2003 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 07358/00017 Arnhem](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 04664/00048 Zwolle](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 03659/00036 Arnhem](#)

Naamswijziging rechtspersoon

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	Koopjaar 2017
	Met meer onroerend goed verkregen	
Ontstaan uit	Amstelveen O 3992	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

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	



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

BLAD

2 van 2

Statutaire zetel AMSTELVEEN

KvK-nummer [33191569](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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	Koopjaar 2021
	Met meer onroerend goed verkregen	
Ontstaan uit	Amstelveen O 6579	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80876/142	Ingeschreven op 24-03-2021 om 13:19
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Naam gerechtigde	Vastfood B.V.	

**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

BLAD

2 van 2

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

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	Koopjaar 2006
	Met meer onroerend goed verkregen	
Ontstaan uit	Amstelveen O 6579	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

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	



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

BLAD

2 van 2

Statutaire zetel AMSTELVEEN

KvK-nummer [34365024](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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	Koopjaar 2006
	Met meer onroerend goed verkregen	
Ontstaan uit	Amstelveen O 6577	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

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	



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

BLAD

2 van 2

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 6837		
	Kadastrale objectidentificatie : 012020683770000		
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	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Basisregistratie Kadaster			
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op	29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)		
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op	31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)		
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op	23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)		
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op	23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)		
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 17708/26 Amsterdam	Ingeschreven op	24-10-2001



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

BLAD

2 van 2

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)		

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	Koopjaar 2021
	Met meer onroerend goed verkregen	
Ontstaan uit	Amstelveen O 6833	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

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	Ingeschreven op 24-03-2021 om 13:19
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	



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

BLAD

2 van 2

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

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	Koopjaar 2017
	Met meer onroerend goed verkregen	
Ontstaan uit	Amstelveen O 8901	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

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.	



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

BLAD

2 van 2

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9659
	Kadastrale objectidentificatie : 012020965970000
Locatie	Meerlandenweg 63 1187 ZR Amstelveen
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0362010002022854
Kadastrale grootte	21.435 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	115737 - 474742
Omschrijving	Wonen
	Erf - tuin
Ontstaan uit	Amstelveen O 9168

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

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)



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

BLAD

2 van 2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 65325/132](#)

Ingeschreven op 10-12-2014 om 09:27

Aanvullend stuk [Hyp4 65718/99](#)

Ingeschreven op 16-02-2015 om 09:00

Is aanvulling op [Hyp4 65325/132](#)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 Nutvoorziening En Dienstverlening Amstelland N.V.](#)

Adres AMSTELVEEN

Statutaire zetel AMSTELVEEN

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9660
	Kadastrale objectidentificatie : 012020966070000
Locatie	Meerlandenweg 63 1187 ZR Amstelveen Verblijfsobject ID: 0362010002022854
Kadastrale grootte	505 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	115813 - 474812
Omschrijving	Bedrijvigheid (kas)
Ontstaan uit	Amstelveen O 9168

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 9661
Kadastrale objectidentificatie : 012020966170000	
Kadastrale grootte	130 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	115798 - 474840
Omschrijving	Bedrijvigheid (kas)
Ontstaan uit	Amstelveen O 6836

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

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	Ingeschreven op 16-02-2015 om 09:00
	Is aanvulling op Hyp4 65325/129	
Naam gerechtigde	De heer Gert Jan van Rijn	



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

BLAD

2 van 2

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)

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Amstelveen O 9662](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012020966270000

Kadastrale grootte 1.600 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 115766 - 474855

Omschrijving Wonen

Erf - tuin

Ontstaan uit [Amstelveen O 6836](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Amstelveen](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79463/00108](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)

Overige stukken [Hyp4 80915/00187](#)

Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(wijziging)

[Hyp4 79747/00129](#)

Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(wijziging)

[Hyp4 79747/00128](#)

Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(handhaving)

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 65325/132](#)

Ingeschreven op 10-12-2014 om 09:27

Aanvullend stuk [Hyp4 65718/99](#)

Ingeschreven op 16-02-2015 om 09:00

Is aanvulling op [Hyp4 65325/132](#)

Naam gerechtigde [Meerland Onroerend Goed B.V.](#)



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

BLAD

2 van 2

Adres Meerlandenweg 63

1187 ZR AMSTELVEEN

Statutaire zetel AMSTELVEEN

Zuidoost

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Amstelveen O 3562](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012020356270000

Kadastrale grootte 4.585 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 116308 - 474153

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Amstelveen](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79463/00108](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)

Overige stukken [Hyp4 80915/00187](#)

Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(wijziging)

[Hyp4 79747/00129](#)

Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(wijziging)

[Hyp4 79747/00128](#)

Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(handhaving)

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



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

BLAD

2 van 2

Vermeld in stuk [Hyp4 76285/00087](#)

Ingeschreven op 29-08-2019 om 13:43

Naamswijziging rechtspersoon

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Amstelveen O 10390](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012021039070000

Kadastrale grootte 1.010 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 116436 - 474248

Omschrijving Wegen

Ontstaan uit [Amstelveen O 5317](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of
Basisregistratie Kadaster dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Amstelveen](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 80452/00117](#)

Ingeschreven op 26-01-2021 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)

Publiekrechtelijke beperking Handhavingsbesluit Wabo

Basisregistratie Kadaster

Betrokken bestuursorgaan [Gemeente Amstelveen](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79463/00154](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)

Publiekrechtelijke beperking Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of
Basisregistratie Kadaster dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Amstelveen](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 80452/00118](#)

Ingeschreven op 26-01-2021 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)

Publiekrechtelijke beperking Handhavingsbesluit Wabo

Basisregistratie Kadaster

Betrokken bestuursorgaan [Gemeente Amstelveen](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79463/00152](#) Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
 Beperking op basis van een overheidsbesluit
 (vestiging)

Publiekrechtelijke beperking Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Amstelveen](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79463/00108](#) Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
 Beperking op basis van een overheidsbesluit
 (vestiging)

Overige stukken [Hyp4 80915/00187](#) Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
 Beperking op basis van een overheidsbesluit
 (wijziging)

[Hyp4 79747/00129](#) Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
 Beperking op basis van een overheidsbesluit
 (wijziging)

[Hyp4 79747/00128](#) Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
 Beperking op basis van een overheidsbesluit
 (handhaving)

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



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

BLAD

3 van 3

Statutaire zetel AMSTELVEEN

KvK-nummer [34365024](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Amstelveen O 10392](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012021039270000

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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of
Basisregistratie Kadaster dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Amstelveen](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 80452/00118](#)

Ingeschreven op 26-01-2021 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)

Publiekrechtelijke beperking Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of
Basisregistratie Kadaster dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Amstelveen](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 80452/00117](#)

Ingeschreven op 26-01-2021 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)

Publiekrechtelijke beperking Handhavingsbesluit Wabo

Basisregistratie Kadaster

Betrokken bestuursorgaan [Gemeente Amstelveen](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79463/00154](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)

Publiekrechtelijke beperking Handhavingsbesluit Wabo

Basisregistratie Kadaster

Betrokken bestuursorgaan [Gemeente Amstelveen](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79463/00152](#) Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
 Beperking op basis van een overheidsbesluit
 (vestiging)

Publiekrechtelijke beperking Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Amstelveen](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79463/00108](#) Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
 Beperking op basis van een overheidsbesluit
 (vestiging)

Overige stukken [Hyp4 80915/00187](#) Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
 Beperking op basis van een overheidsbesluit
 (wijziging)

[Hyp4 79747/00129](#) Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
 Beperking op basis van een overheidsbesluit
 (wijziging)

[Hyp4 79747/00128](#) Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
 Beperking op basis van een overheidsbesluit
 (handhaving)

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

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	Handhavingsbesluit Wabo
Basisregistratie Kadaster	
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Amstelveen
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00152
Ingeschreven op	29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Publiekrechtelijke beperking	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of
Basisregistratie Kadaster	dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80452/00118
Ingeschreven op	26-01-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Publiekrechtelijke beperking	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of
Basisregistratie Kadaster	dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80452/00117
Ingeschreven op	26-01-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Basisregistratie Kadaster	
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen

Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op	29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)		
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op	31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)		
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op	23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)		
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op	23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)		
Publiekrechtelijke beperking	Handhavingsbesluit Wabo		
Basisregistratie Kadaster			
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00154	Ingeschreven op	29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)		

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		



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

BLAD

3 van 3

Statutaire zetel AMSTELVEEN

KvK-nummer [34365024](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
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.	



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

BLAD

2 van 2

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10566
	Kadastrale objectidentificatie : 012021056670000
Kadastrale grootte	13.649 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	116273 - 474357
Ontstaan uit	Amstelveen O 10391

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Basisregistratie Kadaster			
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op	29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)		
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op	31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)		
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op	23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)		
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op	23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)		

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	Agrim B.V.		
Adres	Zijdelweg 3 1187 ZM AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTELVEEN		



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

BLAD

2 van 2

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Amstelveen O 10577](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012021057770000

Kadastrale grootte 5.328 m²

Grens en grootte Voorlopig

Coördinaten 116285 - 474390

Ontstaan uit [Amstelveen O 10395](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Amstelveen](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79463/00108](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)

Overige stukken [Hyp4 80915/00187](#)

Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(wijziging)

[Hyp4 79747/00129](#)

Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(wijziging)

[Hyp4 79747/00128](#)

Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(handhaving)

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 [Agrim B.V.](#)

Adres Zijdelweg 3

1187 ZM AMSTELVEEN

Statutaire zetel AMSTELVEEN



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

BLAD

2 van 2

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10584
	Kadastrale objectidentificatie : 012021058470000
Kadastrale grootte	23.625 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	116345 - 474268
Ontstaan uit	Amstelveen O 10389

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

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	Agrim B.V.	
Adres	Zijdelweg 3 1187 ZM AMSTELVEEN	
Statutaire zetel	AMSTELVEEN	



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

BLAD

2 van 2

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 10684
	Kadastrale objectidentificatie : 012021068470000
Kadastrale grootte	29.874 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	116447 - 474350
Ontstaan uit	Amstelveen O 9519

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00064	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overig stuk	Hyp4 80915/00181	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	

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		

Zuidwest

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	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

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

**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

BLAD

2 van 2

Statutaire zetel HILVERSUM**Vermeld in stuk** [Hyp4 76285/00087](#)**Ingeschreven op** 29-08-2019 om 13:43

Naamswijziging rechtspersoon

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	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
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



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

BLAD

2 van 2

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amstelveen O 8904
	Kadastrale objectidentificatie : 012020890470000
Kadastrale grootte	4.520 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	115975 - 474536
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Amstelveen O 6833

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

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



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

BLAD

2 van 2

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

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	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

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	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	Ingeschreven op	12-06-2003 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 07358/00017 Arnhem		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 04664/00048 Zwolle		
	Naamswijziging rechtspersoon		



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

BLAD

3 van 3

[Hyp4 03659/00036 Arnhem](#)

Naamswijziging rechtspersoon

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 Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Amstelveen](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79463/00108](#)

Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)

Overige stukken [Hyp4 80915/00187](#)

Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(wijziging)

[Hyp4 79747/00129](#)

Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(wijziging)

[Hyp4 79747/00128](#)

Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(handhaving)

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	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	Ingeschreven op	12-06-2003 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 07358/00017 Arnhem		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 04664/00048 Zwolle		
	Naamswijziging rechtspersoon		



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

BLAD

3 van 3

[Hyp4 03659/00036 Arnhem](#)

Naamswijziging rechtspersoon

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	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
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

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	Ingeschreven op	12-06-2003 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 07358/00017 Arnhem		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 04664/00048 Zwolle		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 03659/00036 Arnhem		
	Naamswijziging rechtspersoon		

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	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	
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

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	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amstelveen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79463/00108	Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:16
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige stukken	Hyp4 80915/00187	Ingeschreven op 31-03-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00129	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:54
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)	
	Hyp4 79747/00128	Ingeschreven op 23-11-2020 om 09:29
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)	

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	Ingeschreven op 03-11-2014 om 09:00
	Is aanvulling op Hyp4 50323/61	

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](#)

Ingeschreven op 29-08-2019 om 13:43

Naamswijziging rechtspersoon

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](#)

Ingeschreven op 03-11-2014 om 09:00

Is aanvulling op [Hyp4 50323/61](#)

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

Bijlage 3

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 ? jaren

[info](#) 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? 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?

a	aantal onbebouwde percelen	43	totaal
b	aantal bebouwde percelen	34	stuks
		9	stuks

[info](#) 6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?

a	waarvan onbebouwde percelen	7	totaal
b	waarvan percelen met woningen	6	stuks
c	waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning)	1	stuks
d	waarvan percelen met bijzondere objecten	0	stuks

[info](#) 7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks

[info](#) 8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)

a voor hoeveel onroerende zaken ? stuks

b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? 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	413.023	aantal
bedrijvigheid		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](#)

E Onderzoeken

[info](#) 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
- 16** Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? aantal
- 17** Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ? ☒ ja ☐ nee
- 18** Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ? ☐ ja ☒ nee
- 19** Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ? % van het totale ruimtelijke besluit
- zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ?

G Civiele en cultuurtechniek

- 20** Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? ☐ slecht ☒ normaal ☐ goed
- Slopen**
- 21** 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 %
- 22** Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ☐ ja ☒ nee
- a** Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ? %
- 23** Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk
- ☐ Openbaar % ☐ Design&construct %
- ☒ Enkelvoudig onderhands 100 % ☐ Turn key %
- ☐ Meervoudig onderhands % ☐ Europees %
- Ophogen/voorbelasten**
- 24** Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ☐ ja ☒ nee
- a** Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ☐ integraal ☒ partieel
- b** In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? deelplan/fase
- c** Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? jaar
- d** Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? m1
- Bouw-en woonrijpmaken**
- 25** Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ? ☒ ja ☐ nee
- a** 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

Producten/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/pachtondbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per bijzonder object
uur per bijzonder 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

Producten/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/voorbellen 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	print		
Projectnaam	BTAZ			
Projectnummer	1790.39			
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

Uitgifteprijsen 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 Uitgifteprijsen 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

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 waarden 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.	Uitgifteprijsen 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

4.12. Finale waardering	27
5. Plausibiliteitsverklaring	28

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.

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 uitgifteprijsen 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 uitgifteprijsen 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

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.

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.

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.

Doordat wordt uitgegaan van de uitgifteprijsen 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 bouwkeuzes 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.

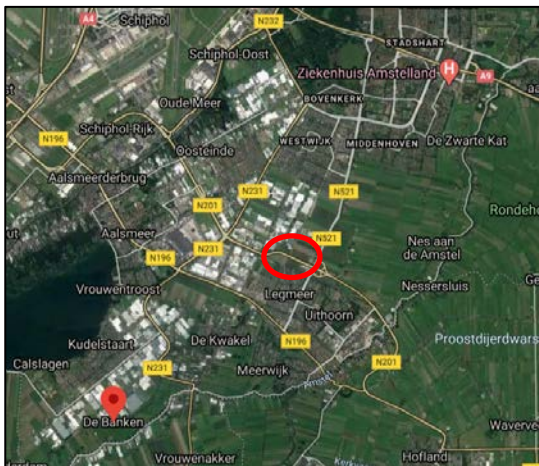
3. Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak

3.1. Omschrijving van het plangebied

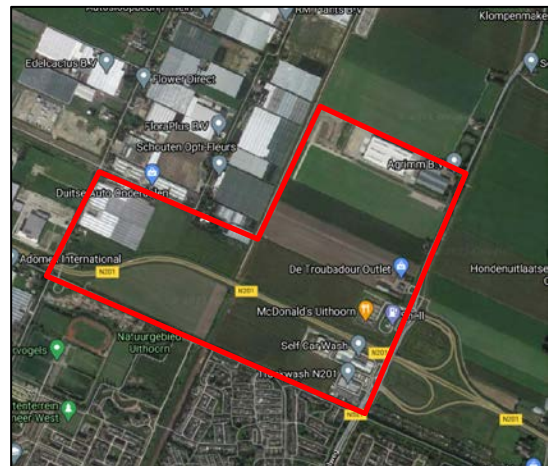
De onroerende zaak omvat een gedeeltelijk ontwikkeld en gedeeltelijk te ontwikkelen bedrijventerrein Amstelveen Zuid. De percelen zijn momenteel in eigendom van diverse eigenaren. Vanwege het te taxeren belang van de uitgifteprijs met voornoemde bijzondere uitgangspunten is de kadastrale omschrijving 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)

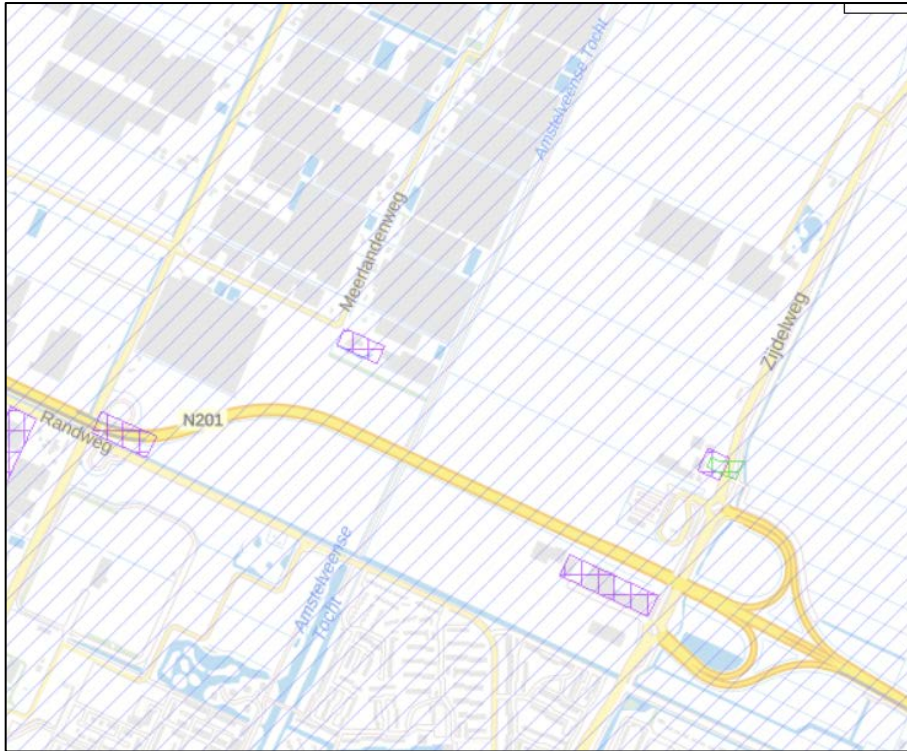
3.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

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.



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.

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

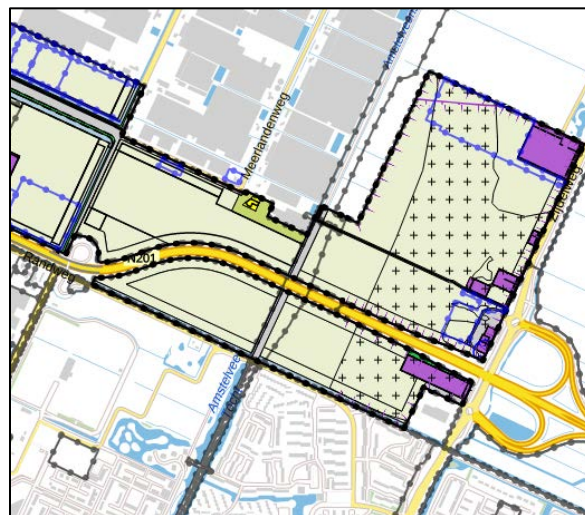
Vigerend bestemmingsplan

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

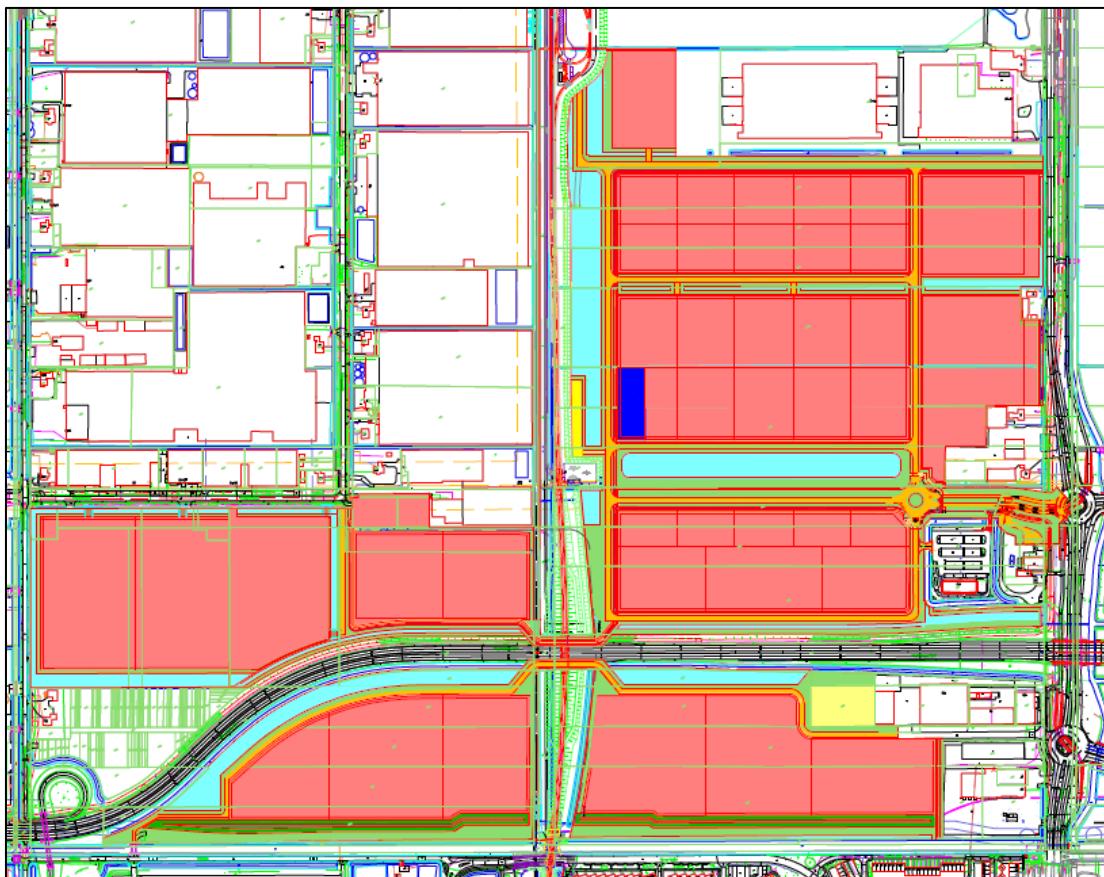
Er is zonder vergunning een tweede waterbuffertank geplaatst en een keet. De plaats waar de keet stond is de tweede waterbuffertank geplaatst. De keet is verwijderd. Met deze omgevingsvergunning wordt de illegale tank gelegaliseerd.

Taxateurs hebben geconstateerd dat het beoogde gebruik niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

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

LEGENDA		
	PLANGRENS	
	PLANGEBIED TOTAAL	637.126m ²
	UITGEEFBAAR	408.845m ² (64%)
	WATER	63.871m ² (10%)
	GROEN	87.177m ² (13%)
	DIJKJE MET BOMEN	14.146m ² (2%)
	VERHARDING WEG	33.584m ² (5%)
	VERHARDING STOEP	13.031m ² (2%)
	VERHARDING FIETSPAD	7.582m ² (1%)
	PERCEEL BESTAAND	4.136m ² (1%)
	RESERVERING HALTE	1.215m ² (0%)
	RESERVERING P&R	3.120m ² (1%)
	BRUGGEN	418m ² (1%)



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

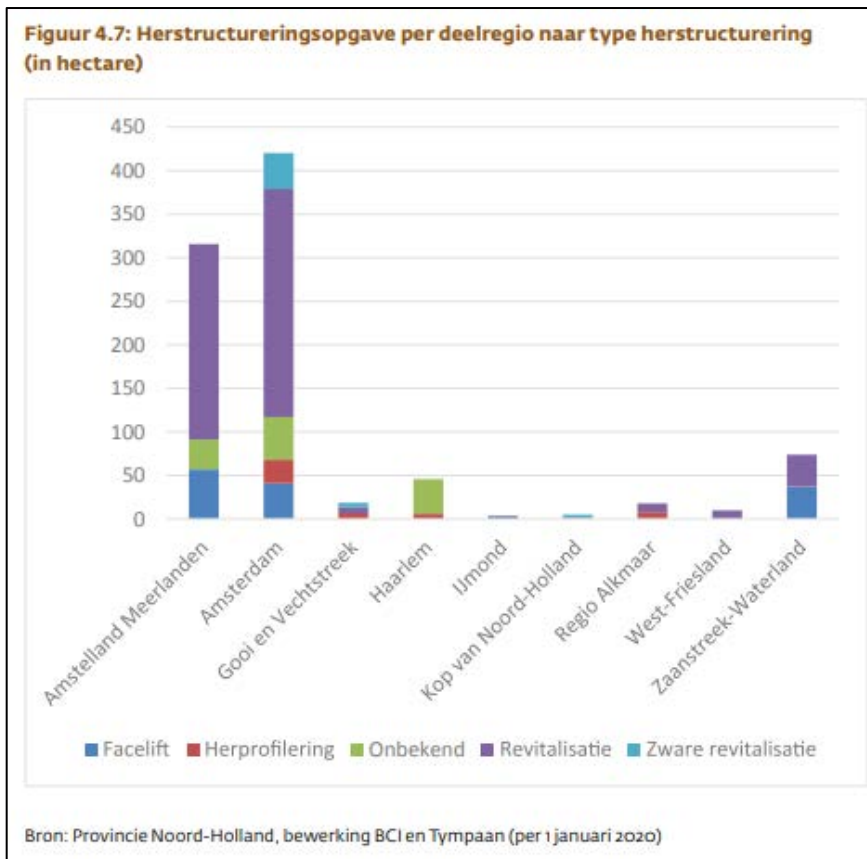
Uit de Monitor Werklocaties Noord-Holland 2019-2020 van de provincie Noord-Holland, d.d. oktober 2020, blijkt dat de uitgifte van bedrijven- en zeehaventerreinen in 2019 is gedaald tot 84 hectare, waarvan 27 hectare haventerreinen. Dit aantal ligt 39 hectare lager dan het uitgifteaandeel in het recordjaar 2018, toen 123 hectare werd uitgegeven.



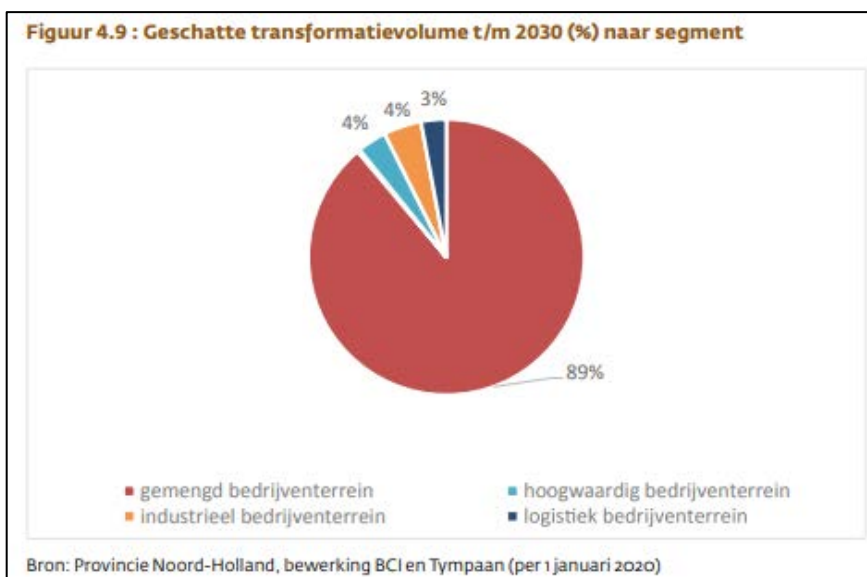
In alle deelregio's is harde planvoorraad aanwezig tot 2030, in totaal goed voor ca. 1.042 netto ha aan planaanbod (incl. niet-kadegebonden haventerreinen). Hiervan is 641 hectare direct beschikbaar. Er is 103 ha zacht planaanbod: er is alleen in de Kop van Noord-Holland, West-Friesland, Gooi en Vechtstreek en Amstelland-Meerlanden² 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.



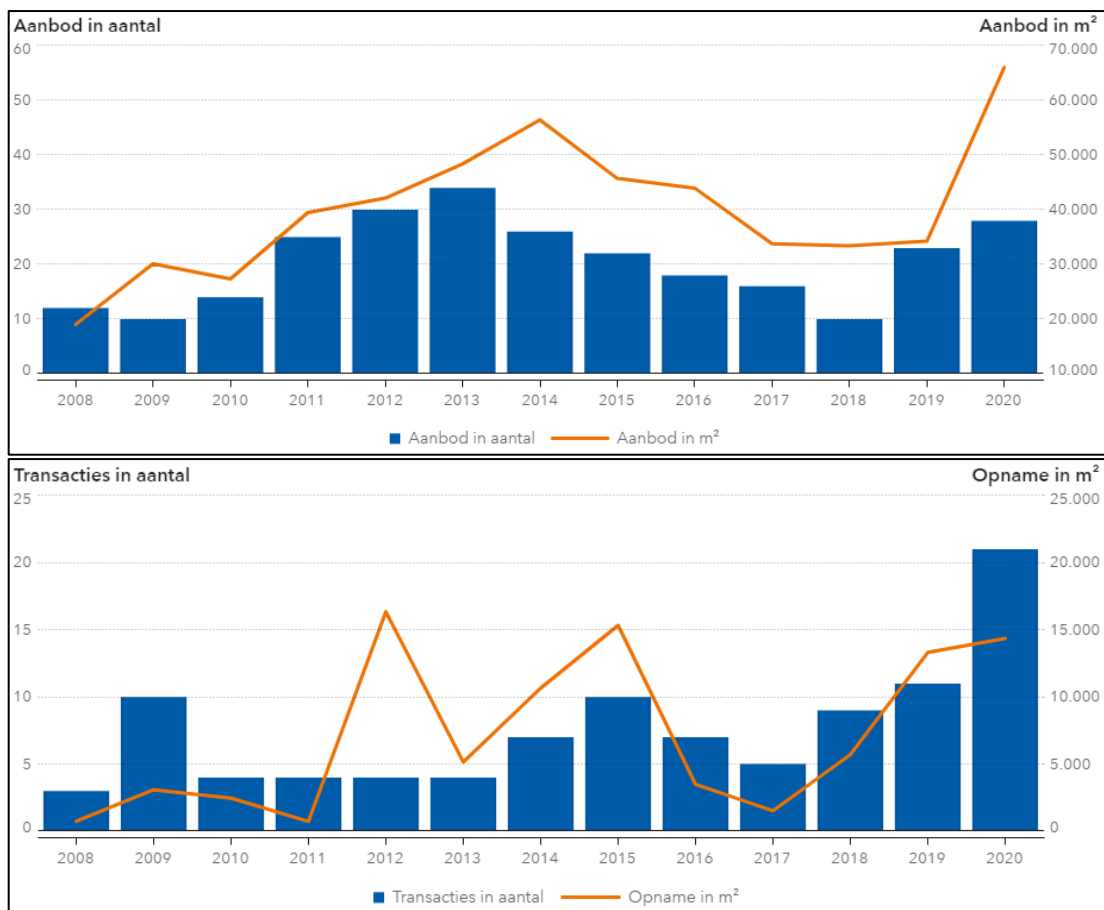
De inschatting van het transformatievolume van bedrijventerreinen naar met name (gemengde) woonmilieus is in 2019 sterk toegenomen. In 2019 was de inschatting transformatie t/m 2030 nog ruim 100 hectare in Noord-Holland, in 2020 is dit meer dan 400 hectare.



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.

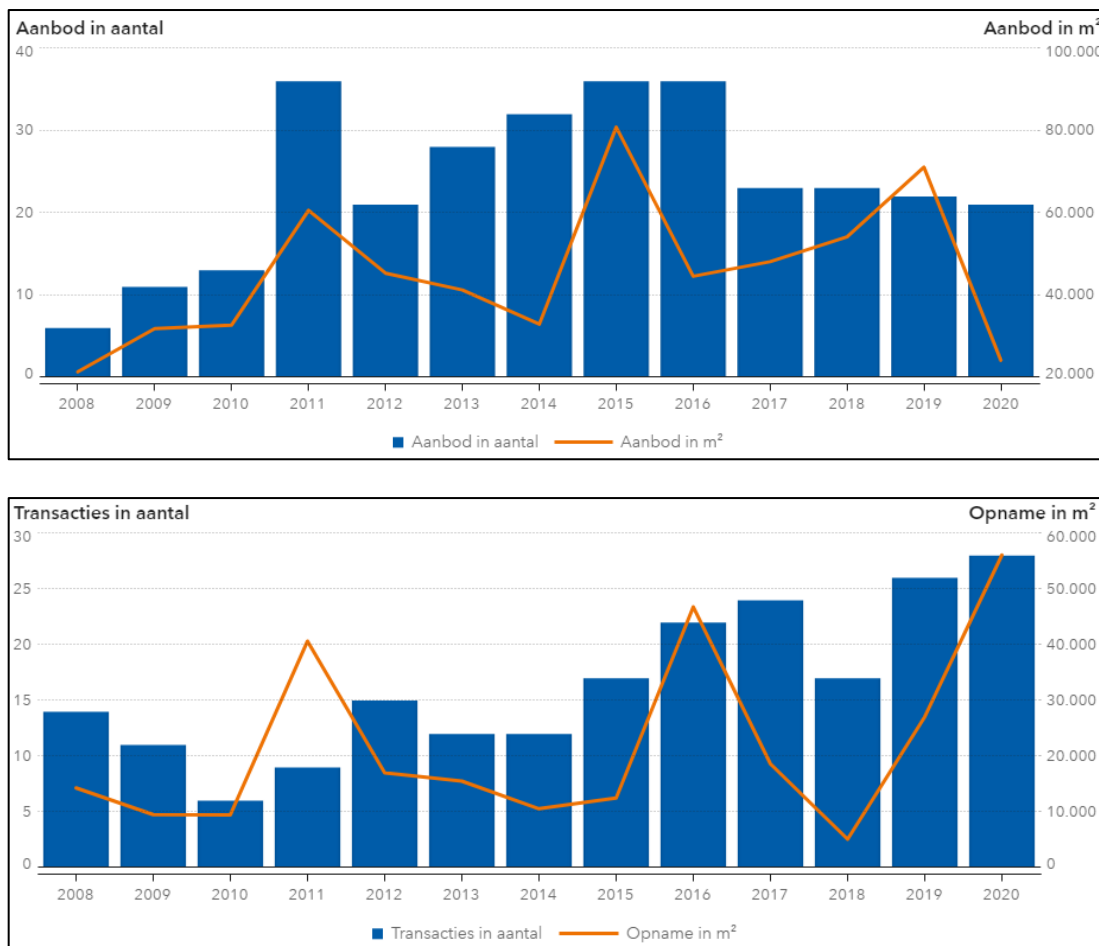
De gemiddelde transactiehuurprijs voor de in het NVM-systeem geregistreerde transacties in de gemeente Amstelveen ligt rond de € 80,00 per m² per jaar. De gemiddelde koopprijs voor bedrijfsruimten bedraagt circa € 1.250,00 per m² v.o.n..



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.



3.11. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreft een goede locatie welke momenteel bereikbaar is via de N201 en de N231. Op het bedrijfsterrein 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 bouw kavels betreft, speelt de mate van verhuurbaarheid in deze taxatie geen rol.

Mate van verkoopbaarheid

Op basis van bovengenoemde marktanalyse voor bedrijfsterreinen in de regio Amstelveen, wordt de markt voor gemengd bedrijfsterrein als goed beoordeeld.

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.

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-analyse³ 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 bouw kavels.	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 uitgifteprijsen.

³ Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

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 transactieprijsen, 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 methode 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 transactieprijsen.

#	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

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 hoofdbouw 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.

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. Uitgifteprijsen gemeente Amstelveen en omgeving

Om de uitgifteprijsen voor bedrijventerreinen van de gemeente Amstelveen te kunnen beoordelen, is allereerst gekeken naar de gehanteerde uitgifteprijsen in de omgeving van Amstelveen. Als gekeken wordt naar gemeenten in de directe omgeving dan blijkt de uitgifteprijs te variëren tussen de € 165,00 en de € 500,00 per m² uitgeefbaar, zie hiervoor onderstaand overzicht.

Onderstaand zijn de uitgifteprijsen 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 m ² bvo	Erfpachtgrondprijzen '20
	Zeeburgereiland	€ 300,00 - € 500,00 per m ² bvo	" "
	Businesspark Amsterdam Osdorp	€ 300,00 - € 400,00 per m ² bvo	" "
Haarlem	Bedrijfsruimte	€ 330,00 per m ² kavel (2020) (was in 2019 € 300,00 per m ² kavel)	Basisgrondprijs, prijs is afhankelijk van o.a. locatie. Toeslag bij secundaire (+10%) of optimale zichtlocatie (+15%). Afslag van 10% bij kavels > 2.500 m ²

Omdat ten zuiden en ten westen van Amsterdam relatief weinig informatie, betreffende uitgifteprijsen, voorhanden is, is tevens gekeken naar de uitgifteprijsen 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 uitgifteprijsen.

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.

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 uitgifteprijsen.

Deelgebied	Uitgifteprijs	Zegge
Zichtlocatie	€ 250,00 per m ²	tweehonderdvijftig euro per m ²
Niet-Zichtlocatie	€ 225,00 per m ²	tweehonderdvijfentwintig euro per m ²

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 schattingonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingonzekerheid 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 rechtspraak⁴ 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 literatuur⁵. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard⁶.

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

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.

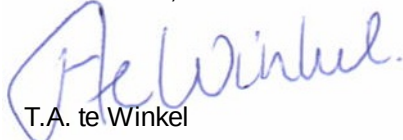
4.12. Finale waardering

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 m ²	tweehonderdvijftig euro per m ²
Niet-zichtlocatie	€ 225,00 per m ²	tweehonderdvijfentwintig euro per m ²

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.

1790.42-T1d2

5. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam	Gludemans
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

BIJLAGE 10

BIJLAGE A

Exploitatie Grex EP Noordwest

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Project	Grex EP Noordwest
Deelgebied/variant	Grex EP Noordwest
Nummer	2
Datum	25-6-2021
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	€ -12.321.285	€ -12.321.285								
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	€ -79.822	€ -315.074	€ -315.074	€ -315.074	€ -266.481	€ -232.906
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	€ -19.262.360	€ -13.912.535	€ -5.349.825	€ -1.207.568	€ -564.998	€ -782.945	€ -673.309	€ -747.784	€ -814.074	€ -559.147

inkomsten		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		totaal	gerealiseerd	nog	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	uitgavenstijging	€ -191.426		€ -191.426		€ -4.626	€ -22.844	€ -30.050	€ -57.674	€ -48.134	€ -28.098
	inkomstenstijging	€ 725.450		€ 725.450		€ 21.920	€ 44.060	€ 66.891		€ 268.617	€ 323.963
	per jaar inclusief indexering	€ 3.561.165	€ -13.912.535	€ 17.473.700	€ 3.958.432	€ 1.644.311	€ 1.430.286	€ 1.571.071	€ -805.458	€ 4.672.374	€ 5.002.683
	rente	€ -961.250		€ -961.250	€ -240.687	€ -176.370	€ -150.974	€ -128.842	€ -103.892	€ -119.624	€ -40.861
	eindwaarde 31-12-2027	€ 2.599.915	€ -13.912.535		€ -10.194.790	€ -8.726.849	€ -7.447.537	€ -6.005.308	€ -6.914.658	€ -2.361.907	€ 2.599.915
	NCW 1-1-2021	€ 2.263.382	voordelig								

UITGAVEN
01 verwerving

		Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorca/c	totaal	gerealiseerd	nog
01.01	25%	Eigenaar 07	m2	30.335	€ 85,00	€ 2.578.475	€ 2.578.475	€ 2.578.475	
01.02	19%	Eigenaar 08	m2	23.035	€ 85,00	€ 1.957.975	€ 1.957.975	€ 1.957.975	
01.03	23%	Eigenaar 05	m2	28.241	€ 85,00	€ 2.400.485	€ 2.400.485	€ 2.400.485	
01.04	21%	Eigenaar 12	m2	26.285	€ 85,00	€ 2.234.225	€ 2.234.225	€ 2.234.225	
01.09	1%	Eigenaar 13	m2	1.335	€ 535,39	€ 714.750	€ 714.750	€ 714.750	
01.10	1%	Eigenaar 06	m2	1.625	€ 514,08	€ 835.375	€ 835.375	€ 835.375	
01.12	9%	Eigenaar 04	m2	11.552	€ 138,50	€ 1.600.000	€ 1.600.000	€ 1.600.000	
		subtotaal		122.408			€ 12.321.285	€ 12.321.285	

begin	eind
2021	2021
2021	2021
2021	2021
2021	2021
2021	2021
2021	2021
2021	2021
2021	2021

02 sloop

		Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorca/c	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	

begin	eind
2023	2023
2025	2026

03 milieu/saneren

		Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorca/c	totaal	gerealiseerd	nog
03.01		verkennd milieuonderzoek	ha	12,1	€ 5.000	€ 60.691	€ 60.691	€ 60.691	
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	
		subtotaal				€ 112.566	€ 7.217	€ 105.349	

begin	eind
2021	2026
2021	2022

04 hoofdinfra

		Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorca/c	totaal	gerealiseerd	nog
04.01		verbreding viaduct Uithoornlijn	-	-	€ 304.260				
04.02		onderdoorgang Uithoornlijn, fietsverbinding	m2	335	€ 72	€ 24.245	€ 24.245	€ 24.245	
		subtotaal				€ 24.245	€ 24.245	€ 24.245	

begin	eind
2023	2023
2024	2025

05 bouwrijp maken

		Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorca/c	totaal	gerealiseerd	nog
05.01		BRM bouwblokken	m2	96.650,0	€ 10	€ 956.835	€ 956.835	€ 956.835	
05.02		BRM bouwweg	m2	4.009,5	€ 19	€ 77.103	€ 77.103	€ 77.103	
05.03		Verleggen loze leiding	pct	50%	€ 165.439	€ 82.720	€ 82.720	€ 82.720	
05.04		Maatregelen persleiding tbv watergang McDonalds	pst	-	€ 9.900				
05.05		Verplaatsen trafo nabij McDonalds	pst	-	€ 20.000				
		subtotaal				€ 1.116.657	€ 1.116.657	€ 1.116.657	

begin	eind
2021	0
2022	2025
2023	2023
2023	2023
2023	2023

06 woonrijp maken

		Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorca/c	totaal	gerealiseerd	nog
06.01		rijweg asfalt woonrijp maken	m2	1.033,0	€ 73,3	€ 75.747	€ 75.747	€ 75.747	
06.02		trottoirs	m2	960,0	€ 50,2	€ 48.181	€ 48.181	€ 48.181	
06.03		fietspaden asfalt	m2	1.652,0	€ 65,8	€ 108.691	€ 108.691	€ 108.691	
06.04		groen algemeen	m2	8.844,0	€ 15,1	€ 133.257	€ 133.257	€ 133.257	
06.05		graven watergangen	m2	12.243,0	€ 34,6	€ 423.162	€ 423.162	€ 423.162	
06.05		kosten aanleg damwand	m1	666,0	€ 1.184,5	€ 788.857	€ 788.857	€ 788.857	
06.06		duikers, stuwen, gemaal etc.	pct	19%	€ 699.000,0	€ 134.298	€ 134.298	€ 134.298	
06.06		riolering (pompgemaal 1x groot en 2x klein)	pct	19%	€ 275.000,0	€ 52.835	€ 52.835	€ 52.835	
06.06		diverse maatregelen tbv bestnd. bouw. en tijd. beheer	pct	19%	€ 295.000,0	€ 56.678	€ 56.678	€ 56.678	
06.07		verlichtingsmast led	st	8,7	€ 2.100,0	€ 18.356	€ 18.356	€ 18.356	
06.08		brandkranen (h.o.h.: 80)	st	2,0	€ 1.722,0	€ 3.421	€ 3.421	€ 3.421	
06.09		onvoorzien	pct	10%	€ 1.843.483,2	€ 184.348	€ 184.348	€ 184.348	
06.08		aanleg groenstrook Uithoorn	st	-	€ 73,9				
		subtotaal				€ 2.027.831	€ 2.027.831	€ 2.027.831	

begin	eind
2022	2025
2022	2025
2022	2027
2023	2027
2023	2027
2023	2027
2021	0
2023	2026
2023	2025
2023	2027
2023	2027
2023	2027
2023	2027
2023	2027

CW kosten € 19.154.799,26
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) € 19.154.799,26
Bijdrage per gewogen eenheid € 198,19

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														
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	24.024,00	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														
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	€ 4.761.250,88	€ 3.972.069,19	€ 4.399.757,31	€ 3.777.647,48	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 120.497,86	€ 221.375,18	€ 0,00	€ 1.902.201,38	€ 0,00	€ 0,00	€ 19.154.799,26
Totaal Bruto bijdrage	€ 4.761.250,88	€ 3.972.069,19	€ 4.399.757,31	€ 3.777.647,48	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 120.497,86	€ 221.375,18	€ 0,00	€ 1.902.201,38	€ 0,00	€ 0,00	€ 19.154.799,26
Inbrengwaarde	€ 2.578.475,00	€ 1.957.975,00	€ 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	€ 12.321.285,00
Totaal Netto bijdrage	€ 2.182.775,88	€ 2.014.094,19	€ 1.999.272,31	€ 1.543.422,48	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	-€ 594.252,14	-€ 613.999,82	€ 0,00	€ 302.201,38	€ 0,00	€ 0,00	€ 6.833.514,26

BIJLAGE B

Exploitatie Grex EP Noordoost

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Project	GreX EP Noorddoost
Deelgebied/variant	GreX EP Noorddoost
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%	
Rente	<i>negatief</i>	<i>positief</i>
	1,73%	1,73%
Discontovoet	2,00%	

KASSTROOM OVERZICHT

uitgaven		Grx EP Noordost																
	omschrijving	totale	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						€ -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	€ -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	bovenwijken	€ -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	€ -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[illegible]

01 verwerving

[illegible]

03 milieu/saneren

04 hoofdinfra											
	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorca/c	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	€	2024	2025
	subtotaal					€	€	24.245	€		

05 bouwrijp maken

06 woonrijp maken											
	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorca/c	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 t/bv bestrd. 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		€ 5.857.203			

BRM / WRM 25,96 per m2 plangebied

07 plankosten

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorca/c	totaal	gerealiseerd	nog
07.04	Plankostenscan	post	1	3.397.913	€	3.397.913	€	3.397.913
	subtotaal					€ 3.397.913	€	3.397.913

begin	eind
2021	2021

08 bijdragen

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorca/c	totaal	gerealiseerd	nog
	subtotaal							

begin	eind
-------	------

09 bovenwijken

	Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog			
09.01	N201 (zicht en niet zichtlocaties)			138.474	€	27,60	€	3.631.614	€	3.631.614		
09.02	N201 reeds betaald		post	1	€	190.279,00	€	190.279	€	190.279		
09.05	Persleiding (al gerealiseerd tbv Loeten / BTAZ)		pct	53%		600.000	€	319.913	€	319.913		
09.06	Nota Bovenwijken (Stadsdeel Zuid)	-	m2	207.385	0,25	€	51.846	€	51.846			
09.07	Nota Bovenwijken (Stadsniveau)	-	m2	207.385	1,00	€	207.385	€	207.385			
09.08	Capaciteitsuitbreiding Zijdelweg		pct	44%	€	6.500.000	€	2.860.000	€	2.860.000		
	subtotaal						€	7.261.037	€	190.279	€	7.070.758

begin	eind
2024	2031
2021	2021
2022	2022
2022	2022
2024	2025

10 tijdelijk beheer

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorca/c	totaal	gerealiseerd	nog
	subtotaal							

begin	eind
-------	------

11 overig 2

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorca/c	totaal	gerealiseerd	nog
11.01	Boekwaarde rente	post	1	1.291	€	1.291	€	1.291
11.02	Planschade PM	post	1	-				
	subtotaal					€ 1.291	€	1.291

begin	eind
2020	2020
2021	2021

TOTAAL UITGAVEN	€ 42.963.837	€	26.832.496	€	16.131.340
------------------------	---------------------	----------	-------------------	----------	-------------------

INKOMSTEN

16 bedrijven

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorca/c	totaal	gerealiseerd	nog
16.01	Uitgifte bedrijventerrein	m²	157.385	230	€	36.198.550	€	36.198.550
16.02	Uitgifte bedrijventerrein deel 2	m²	50.000	230	€	11.500.000	€	11.500.000
	subtotaal		207.385			€ 47.698.550	€	47.698.550

begin	eind
2024	2028
2029	2031

21 subsidies en overige bijdragen

Omschrijving		eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog	
21.01	Bijdrage VRA (verleggen loze leiding)	pct	50%	€	120.000	€	60.000	€	60.000
	subtotaal					€	60.000	€	60.000

begin	eind
2021	2021

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															
UITGIFTECATE GORIE	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 bedrijventerein	€ 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

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

REKENPARAMETERS

Prijsspeil	1-1-2021	
Uitgavenstijging	0,00%	zie exploitatieplan voor parameters
Inkomstenstijging	0,00%	zie exploitatieplan voor parameters
BTW	21,00%	
	<i>negatief</i>	<i>positief</i>
Rente	1,73%	1,73%
Discontovoet	2,00%	

KASSTROOM OVERZICHT

Grexit EP Zuidooost

inkomsten

saldo

UITGAVEN

01 verwerving

			Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorca/c	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	voorca/c	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	voorca/c	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	voorca/c	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			€	152.130	2024	2025
			subtotaal				€ 152.130	€ 152.130				

05 bouwrijp maken

			Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorca/c	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	voorca/c	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	vooralc	totaal	gerealiseerd	nog
07.04	Plankostenscan	post	1	992.610 €	992.610 €	992.610 €	992.610 €	
		subtotaal				992.610 €	992.610 €	
08		bijdragen						
	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	vooralc	totaal	gerealiseerd	nog
		subtotaal						
09		bovenwijken						
	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	vooralc	totaal	gerealiseerd	nog
09.01	N201 (zicht en niet zichtlocaties)		37.532	€ 27,60	€ 669.814	€ 669.814	€	669.814
09.04	N201 (overig)	post	1	€ 203.633,00	€ 203.633	€ 203.633	€	203.633
09.05	Persleiding (al gerealiseerd tbv Loeten / BTAZ)	pct	14%	600.000 €	86.709 €	86.709	€	86.709
09.06	Nota Bovenwijken (Stadsdeel Zuid)	- m2	60.582	0,25 €	15.146 €	15.146	€	15.146
09.07	Nota Bovenwijken (Stadsniveau)	- m2	60.582	1,00 €	60.582 €	60.582	€	60.582
09.08	Capaciteitsuitbreiding Zijdelweg	pct	0%	6.500.000				
		subtotaal				€ 1.035.884	€	1.035.884
10		tijdelijk beheer						
	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	vooralc	totaal	gerealiseerd	nog
		subtotaal						
11		overig 2						
	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	vooralc	totaal	gerealiseerd	nog
11.01	Boekwaarde rente	post	1	350 €	350 €	350 €	350	
11.02	Planschade PM	post	1	-				
		subtotaal				€ 350	€	350
		TOTAAL UITGAVEN				€ 9.415.536	€ 5.983.643	€ 3.431.893

begin	eind
2020	2020

begin	eind
-------	------

begin	eind
2032	2034
2021	2021
2021	2021
2022	2022
2022	2022
2024	2025

begin	eind
-------	------

begin	eind
2020	2020
2021	2021

--	--

INKOMSTEN

16		bedrijven						
	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	vooralc	totaal	gerealiseerd	nog
16.01	Uitgifte bedrijventerrein	m²	55.440	230 €	12.751.200 €	12.751.200	€	12.751.200
16.03	Uitgifte bedrijventerrein (2)	m²	5.142	230 €	1.182.660 €	1.182.660	€	1.182.660
		subtotaal	60.582			€ 13.933.860	€	13.933.860
21		subsidies en overige bijdragen						
	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	vooralc	totaal	gerealiseerd	nog
21.01	Bijdrage VRA (verleggen loze leiding)	pct	0%	€ 120.000				
		subtotaal						
		TOTAAL INKOMSTEN				€ 13.933.860	€	13.933.860

begin	eind
2032	2034
2021	2021

begin	eind
2021	2021

--	--

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

BASEEENHEDEN 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														
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	-	-	-	-	-	55.440,00	-	-	-	-	-	-	4.045,00	59.485
Totaal	-	-	-	-	-	55.440,00	-	-	-	-	-	-	4.045,00	59.485,00

BIJDRAGE 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	€ 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	Greex EP Zuidwest
Deelgebied/variant	Greex EP Zuidwest
Nummer	2
Datum	25-6-2021
Startjaar exploitatie	2021
Eindjaar exploitatie	2038
Aantal jaar	18

REKENPARAMETERS

Prijspcil	1-1-2021	
Uitgavenstijging	0,00%	zie exploitatieplan voor parameters
Inkomstenstijging	0,00%	zie exploitatieplan voor parameters
BTW	21,00%	
	<i>negatief</i>	<i>positief</i>
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	hondinfra	€ -152.130		€ -152.130			€ -152.130															
05	bouwtijp maken	€ -584.549		€ -584.549												€ -116.910	€ -116.910	€ -116.910	€ -116.910	€ -116.910		
06	woonrijp maken	€ -1.499.121		€ -1.499.121														€ -116.910	€ -116.910	€ -116.910		
07	plankosten	€ -811.085	€ -811.085														€ -299.824	€ -299.824	€ -299.824	€ -299.824	€ -299.824	
08	bijdragen																					
09	bovenwijken	€ -1.073.025		€ -1.073.025	€ -78.101	€ -61.879																
10	tijdelijk beheer																	€ -311.015	€ -311.015	€ -311.015		
11	overig 2	€ -315	€ -315																			
	totaal uitgaven	€ -8.739.829	€ -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	€ 11.385.690	€ 11.385.690															€ 3.795.230	€ 3.795.230	€ 3.795.230		
13	woningen marktsector																					
14	vrije kavels																					
15	kantoren																					
16	bedrijven																					
17	commerciële voorzieningen																					
18	nieu-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		

[illegible]

UITGAVEN
01 vererving

Omschrijving			eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog	
01.11	100%	Eigenaar 11	m2	82.545	€	55,00	€	4.539.975	€	4.539.975
01.13	0%	Eigenaar 02-03-10-14	m2	63	€	55,00	€	3.465	€	3.465
subtotaal				82.608			€	4.543.440	€	4.543.440

begin	eind
2021	2021
2021	2021

02 sloop

		Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorca/c	totaal	gerealiseerd	nog
02.01		Stelpost te slopen objecten in plangebied	-	-	€	40.000			
02.02		Stelpost glastuinbouw incl sanering	m2	-	€	8			
subtotaal									

begin	eind
2022	2022
2025	2026

03 milieu/saneren

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog
03.01	verkennd milieuonderzoek	ha	8,2	€ 5.000	€ 41.119	€ 41.119	€	41.119
03.02	onderzoeken t.b.v. MER	pct	13%	€ 70.000	€ 9.112	€ 9.112	€ 4.889	€ 4.222
03.03	overige onderzoeken (geluid, f&f, etc.)	pct	13%	€ 200.000	€ 26.034	€ 26.034	€	26.034
	subtotaal				€ 76.264	€ 76.264	€ 4.889	€ 71.375

begin	eind
2031	2031
2021	2021
2023	2023

04 hoofdinfra

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorca/c	totaal	gerealiseerd	nog	
04.01	verbreding viaduct Uithoornlijn	-	0,50	€	304.260	€	152.130	€	152.130
04.02	onderdoorgang Uithoornlijn, fietsverbinding	m2	-	€	72				
subtotaal						€	152.130	€	152.130

begin	eind
2023	2023
2024	2025

05 bouwrijp maken

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog
05.01	BRM bouwblokken	m2	49.503,0	€ 9,90	€ 490.080	€ 490.080	€	490.080
05.02	BRM bouwweg	m2	4.912,6	€ 19,23	€ 94.469	€ 94.469	€	94.469
05.03	Verleggen loze leiding	pct	0%	€ 165.439				
05.04	Maatregelen persleiding tbv watergang McDonalds	pst	-	€ 9.900				
05.05	Verplaatsen trafo nabij McDonalds	pst	-	€ 20.000				
	subtotaal				€	584.549	€	584.549

begin	eind
2032	2036
2032	2036
2022	2023
2023	2023
2023	2023

06 woonrijp maken

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog
06.01	rijweg asfalt woonrijp maken	m2	3.502,0	€ 73,3	€ 256.793	€ 256.793	€	256.793
06.02	trottoirs	m2	964,0	€ 50,2	€ 48.381	€ 48.381	€	48.381
06.03	fietspaden asfalt	m2	-	€ 65,8				
06.04	groen algemeen	m2	11.096,0	€ 15,1	€ 167.189	€ 167.189	€	167.189
06.05	graven watergangen	m2	9.768,0	€ 41,2	€ 402.842	€ 402.842	€	402.842
06.06	duikers, stuwen, gemaal etc.	pct	13%	€ 699.000,0	€ 90.988	€ 90.988	€	90.988
06.06	riolering (pompgemaal 1x groot en 2x klein)	pct	13%	€ 275.000,0	€ 35.796	€ 35.796	€	35.796
06.06	diverse maatregelen tbv bestnd. bouw. en tijd. beheer	pct	13%	€ 295.000,0	€ 38.400	€ 38.400	€	38.400
06.07	verlichtingsmast led	st	29,6	€ 2.100,0	€ 62.228	€ 62.228	€	62.228
06.08	brandkranen (h.o.h.: 80)	st	6,7	€ 1.722,0	€ 11.597	€ 11.597	€	11.597
06.09	onvoorzien	pct	10%	€ 1.114.213,6	€ 111.421	€ 111.421	€	111.421
06.08	aanleg groenstrook Uithoorn	st	7.404,0	€ 73,9	€ 546.971	€ 273.486	€	273.486
	subtotaal				€ 1.499.121	€ 1.499.121	€	1.499.121

begin	eind
2033	2037
2033	2037
2033	2037
2033	2037
2033	2037
2033	2037
2033	2037
2033	2037
2033	2037
2033	2037
2033	2037

82.237 € 25,34 € 2.083.670

07 plankosten

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog
07.04	Plankostenscan	post	1	811.085 €	811.085 €	811.085 €	811.085 €	
	subtotaal					811.085 €	811.085 €	

begin	eind
2020	2020

08 bijdragen

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog
	subtotaal							

begin	eind
-------	------

09 bovenwijken

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog
09.01	N201 (zicht en niet zichtlocaties)		33.806	€ 27,60	€ 933.045	€ 933.045	€	933.045
09.05	Persleiding (al gerealiseerd tbv Loeten / BTAZ)	pct	13%	600.000 €	78.101 €	78.101	€	78.101
09.06	Nota Bovenwijken (Stadsdeel Zuid)	- m2	49.503	0,25 €	12.376 €	12.376	€	12.376
09.07	Nota Bovenwijken (Stadsniveau)	- m2	49.503	1,00 €	49.503 €	49.503	€	49.503
09.08	Capaciteitsuitbreiding Zijdelweg	pct	0%	6.500.000				
	subtotaal					€ 1.073.025	€	1.073.025

begin	eind
2034	2036
2021	2021
2022	2022
2022	2022
2024	2025

10 tijdelijk beheer

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog
	subtotaal							

begin	eind
-------	------

11 overig 2

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog
11.01	Boekwaarde rente	post	1	315 €	315 €	315 €	315	
11.02	Planschade PM	post	1	-				
	subtotaal					€ 315	€	315

begin	eind
2020	2020
2021	2021

TOTAAL UITGAVEN						€ 8.739.929	€ 5.359.730	€ 3.380.199
------------------------	--	--	--	--	--	--------------------	--------------------	--------------------

INKOMSTEN

16 bedrijven

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog
16.01	Uitgifte bedrijventerrein	m²	49.503	230 €	11.385.690 €	11.385.690	€ 11.385.690	
	subtotaal		49.503			€ 11.385.690	€ 11.385.690	

begin	eind
2034	2036

21 subsidies en overige bijdragen

	Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	voorcalc	totaal	gerealiseerd	nog
21.01	Bijdrage VRA (verleggen loze leiding)	pct	0%	€ 120.000				
	subtotaal							

begin	eind
2021	2021

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

BASEEENHEDEN 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														
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49.503,00	-	-	-	49.503
Totaal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49.503,00	-	-	-	49.503,00

BIJDRAGE 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	€ 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

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	Erfttoegangswegen.....	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

- [Gedragcodes Stadswerk](#) : Gedragcode Bestendig Beheer resp. Gedragcode 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
- Riolaansluitverordening 2015 Amstelveen
- Riolaansluitverordening 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 waterbodemp; 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:

Initiatiefase:	Grove schetstekening (stedenbouwkundig plan)
Definitiefase:	Programma van Eisen
Ontwerpfase:	Schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp
Vorbereidingsfase:	Contract/Bestek en tekeningen
Realisatiefase:	Uitvoering inclusief revisie en overdracht aan Beheer

In de initiatiefase 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 erfgrans.

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 erfgrans 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 potentiële 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.

Bodem informatie 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).
- Riolerings- 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 lijkzijde 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, veiligheidsaarding, 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 veiligheidsaarding, isolatieweerstanden en stromen te bevatten. De veiligheidsaarding dient 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	15 jaar
Metaal	15 jaar
Hout en kunststof	15 jaar
Beschoeiing	30 jaar
Kunstwerken	
Beton	70 jaar
Hout	25 jaar
Composiet	60 jaar
Riolering:	
Vrij verval riolering en persleidingen	60 jaar
Bouwkundige constructies t.b.v. riolering	40 jaar
Elektro/mechanische installaties	15 jaar
Speeltoestellen:	
Alle typen en materialen	15 jaar

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 onstoppingsmogelijkheid op erfgrans 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 Riolerings, 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: $\varnothing 250$ 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 $\varnothing 250$ 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 $\varnothing 250$ mm.
- 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 $\varnothing 125$ mm. Bij meer dan 4 kolken dient de verzamelleiding over te gaan naar een $\varnothing 160$ 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.

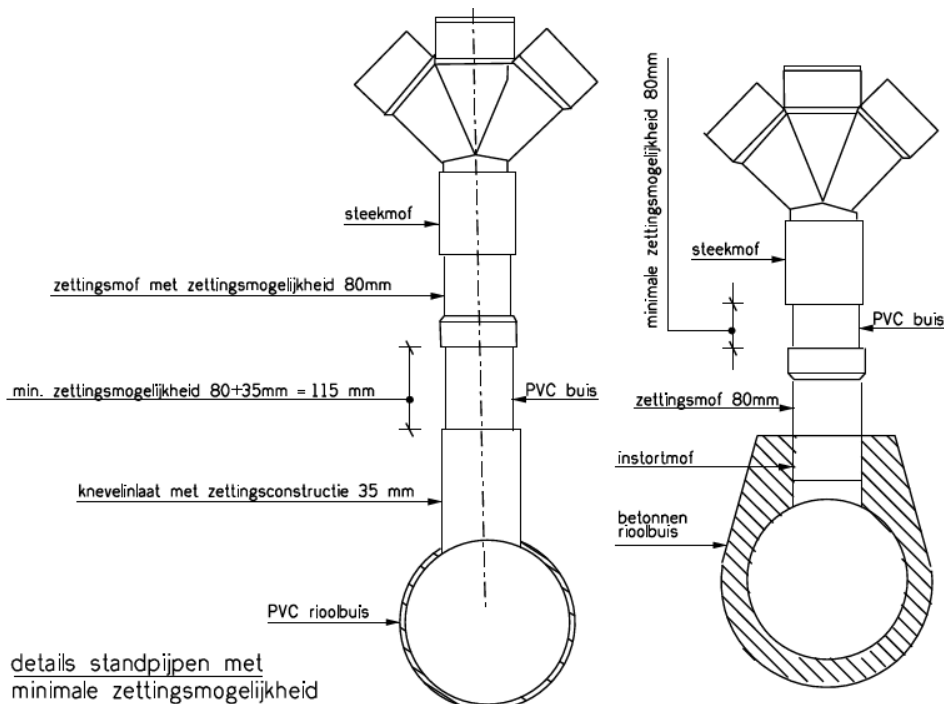
Materialisatie verzamelleidingen

- Diameter $\varnothing 250$ mm tot en met $\varnothing 500$ 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 $\varnothing 500\text{mm}$: 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 $\varnothing 125\text{mm}$ 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).
- Ontstopningsstuk met klemdeksel van gelijke diameter als de aansluitende leidingen.
- Huisaansluitingen aansluiten op verzamelleiding middels een klikinlaat waarop een standpijp met een flexibel T-stuk en een ingebouwde zettingsmof wordt geplaatst:



Materialisatie inspectieputten/overstortputten

- Kunststof putten zijn van/of gelijkwaardig aan: Tegra inspectieputten, diameter 800mm, materiaal PP voorzien van een op hoogte verstelbare telescoopstuk, draaibare mofaansluiting tot maximaal $7,5^\circ$ 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 $800 \times 800\text{ mm}$ inwendig;
- Overstortputten: minimaal $1500 \times 1500\text{ mm}$ inwendig. De rioleringszijde van de overstortmuur dient menstoegeankelijk 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 panoramisch 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 paragraaf 4.4.4).
 - Drainage groen/terreinen ter voorkoming van plaspvorming. (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 wegcategoriseringsplan, gebaseerd op het landelijke convenant "Duurzaam Veilig". In het wegcategoriseringsplan 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. Fietzers worden gescheiden van gemotoriseerd verkeer door middel van vrij liggende fietspaden (of eventueel fietsstroken, bij bestaande wegen binnen de kom). Bromfietzers 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 hoofd fietsroute; 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 langspaarkeerstroken 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)
- Langspaarkeerplaatsen 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 Verkeersregelininstallatie

Indien er een nieuwe verkeersregelininstallatie 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 restzettingeis 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 invullen 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 $\pm$ 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 $\pm$ 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 wegendoeck 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 $\varnothing$80 mm. • minimale diameter afvoerleidingen $\varnothing$125 mm. • minimale afmeting controle- en doorspuitputten $\varnothing$315 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 $\varnothing$ 80mm geperforeerd (type A), omhulling van propyleen 450. - Drainage kruipruimte: minimale diameter $\varnothing$ 80mm, geperforeerd (type A), omhulling van propyleen 450. - Hulpstukken voorzien van cilindrische moffen van ongeplastificeerde PVC met klikverbinding.
Afvoerleidingen
- Diameter minimaal $\varnothing$125mm 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 $\varnothing$315mm, 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 bovineinde 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 aanvangstroefheid 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: Lavar 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 overgangstukken.

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
- Straatbaklinker 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 (strooimlagen) 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 <i>Kleur rood door toepassing van steenslag Tillred, kleurloos synthetisch bindmiddel en 2% (op 100% aggregaat) vulstof rode pigment (ferro-oxide).</i> - 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 ruiterspade 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 ruiterspad. Een betere oplossing geven vrij liggende paden die door een plantstrook van de weg zijn gescheiden of afzonderlijke ruiterspade.

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, duurzaamheidsklasse 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, duurzaamheidsklasse 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.

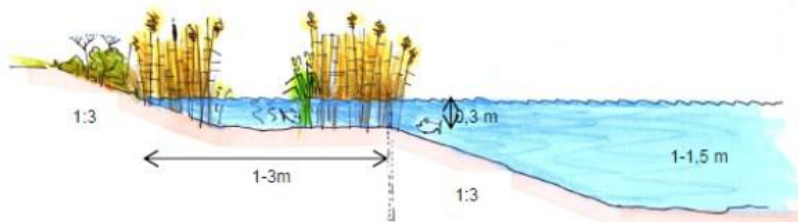
4.5.2 Natuurlijke oever

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) $\geq 1:3$
 - Diepte van de oever ca. 0,3 m
 - Breedte van de oever 1-3 m
 - Diepte watergang ≥ 1 m
 - Waterdiepte overwinteringsgebieden vissen $\geq 1,5$ 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 ≥ 1 m
 - Waterdiepte overwinteringsgebieden vissen $\geq 1,5$ m



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 ontwerpfasen 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 afdeklát.
- 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 passieveerbad. 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, duurzaamheidsklasse 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 duurzaamheidsklasse 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 veiligheidsaarding; 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 $\geq$ 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.
- Voedingpunt: 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-YmeKasz, 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: $\cos \phi >$ in gedimde toestand $\geq$ 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: Fabricaat 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 veiligheidsaarding, isolatieweerstanden en de gemeten stroom in elke afgaande groep; • De veiligheidsaarding dient 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 rijwielbijzethet 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 verkavelingstekening 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 gezien.

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 laagbouwoningen 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 afgezaand 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 afgezaand. 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 afgezaand 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 verticale beluchtingskanalen ø160 mm afgedekt met ventilatieafdekkap 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. Piano, 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 ongerechtigdheden. 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 de afdeling 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 $\pm 5,5-6,5$.
- Veraarde veengrond voor Taxus, coniferen, heidevegetatie en Rhododendrons dient een pH-waarde van $\pm 5,5$ 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

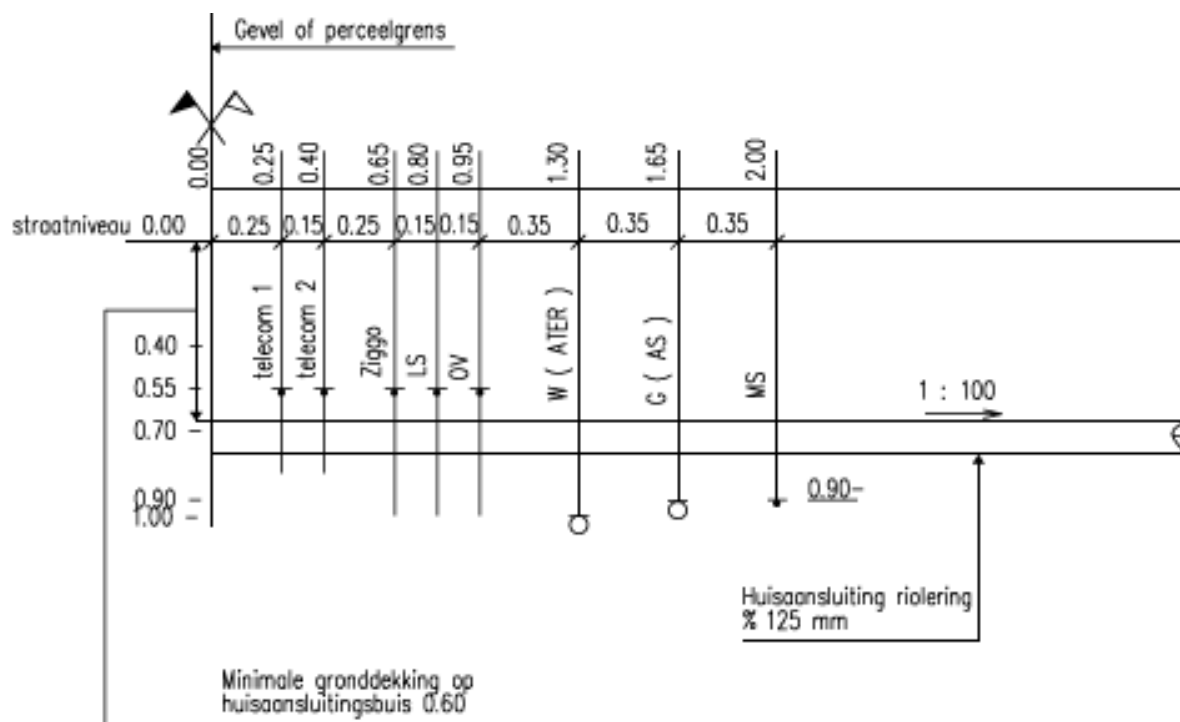
- De exploitant heeft in principe 1 jaar nazorg op het groen. De inboet is voor rekening van de initiatiefnemer.
- Voor bomen geldt een nazorgperiode van 3 jaar.
- Indien besloten wordt de aanleg van de groenvoorzieningen uit te laten voeren door de afdeling Wijkbeheer dienen de terreinen direct na het 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

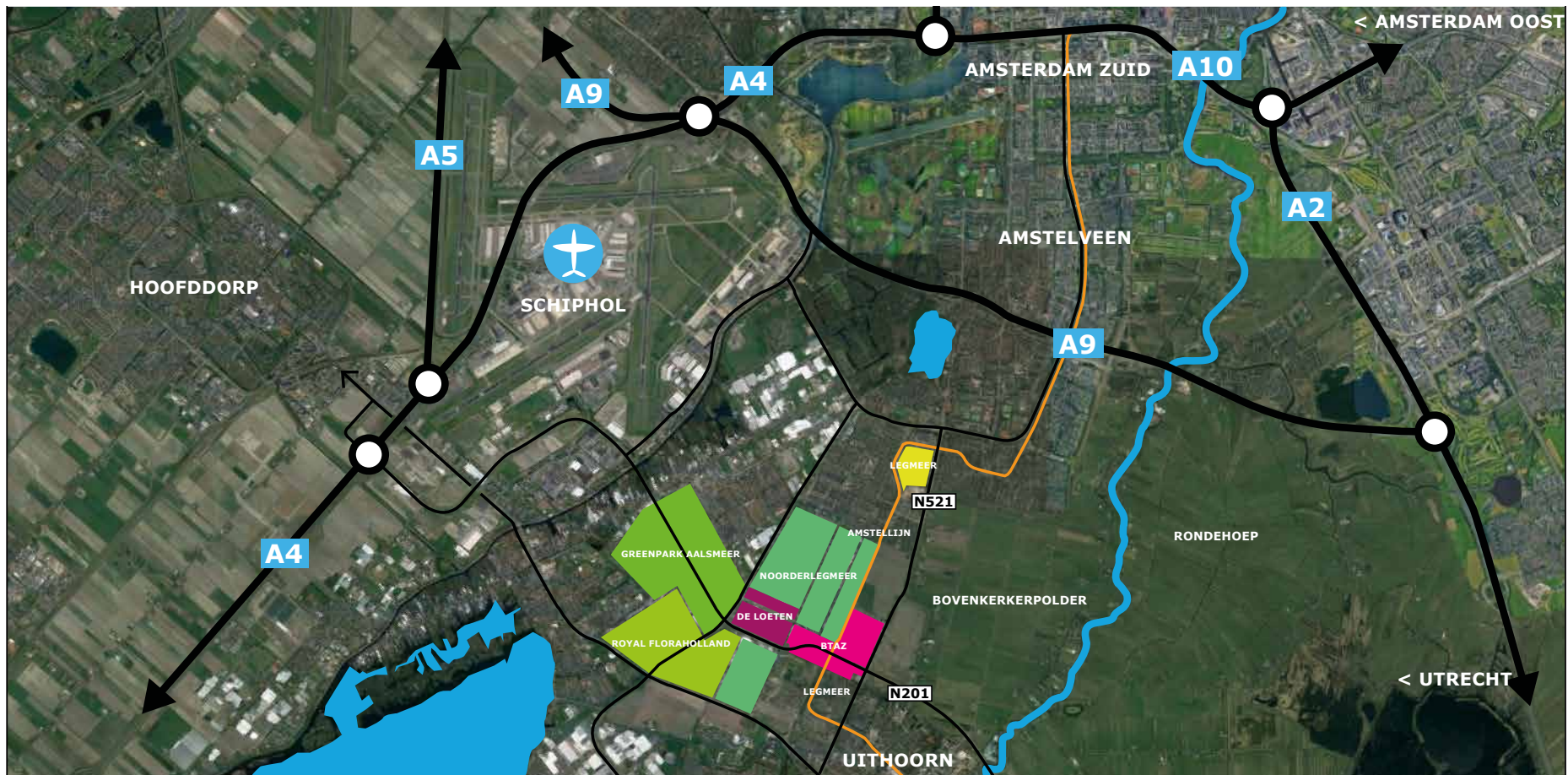


Inhoud

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 beeldkwaliteitsplan 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

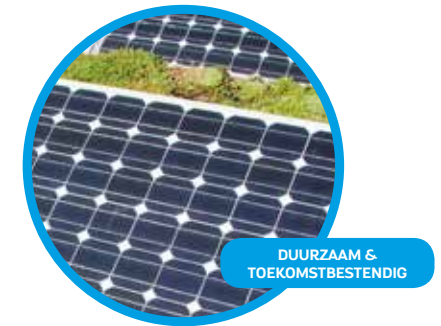
Om een bijzonder plangebied te realiseren wordt een drietal ambities nagestreefd inzake de identiteit en beeldkwaliteit van BTAZ. Hierbij behoren de volgende kenmerken:



- 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 Zijdeweg, 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 Zijdeweg:

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

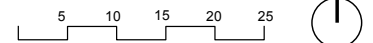
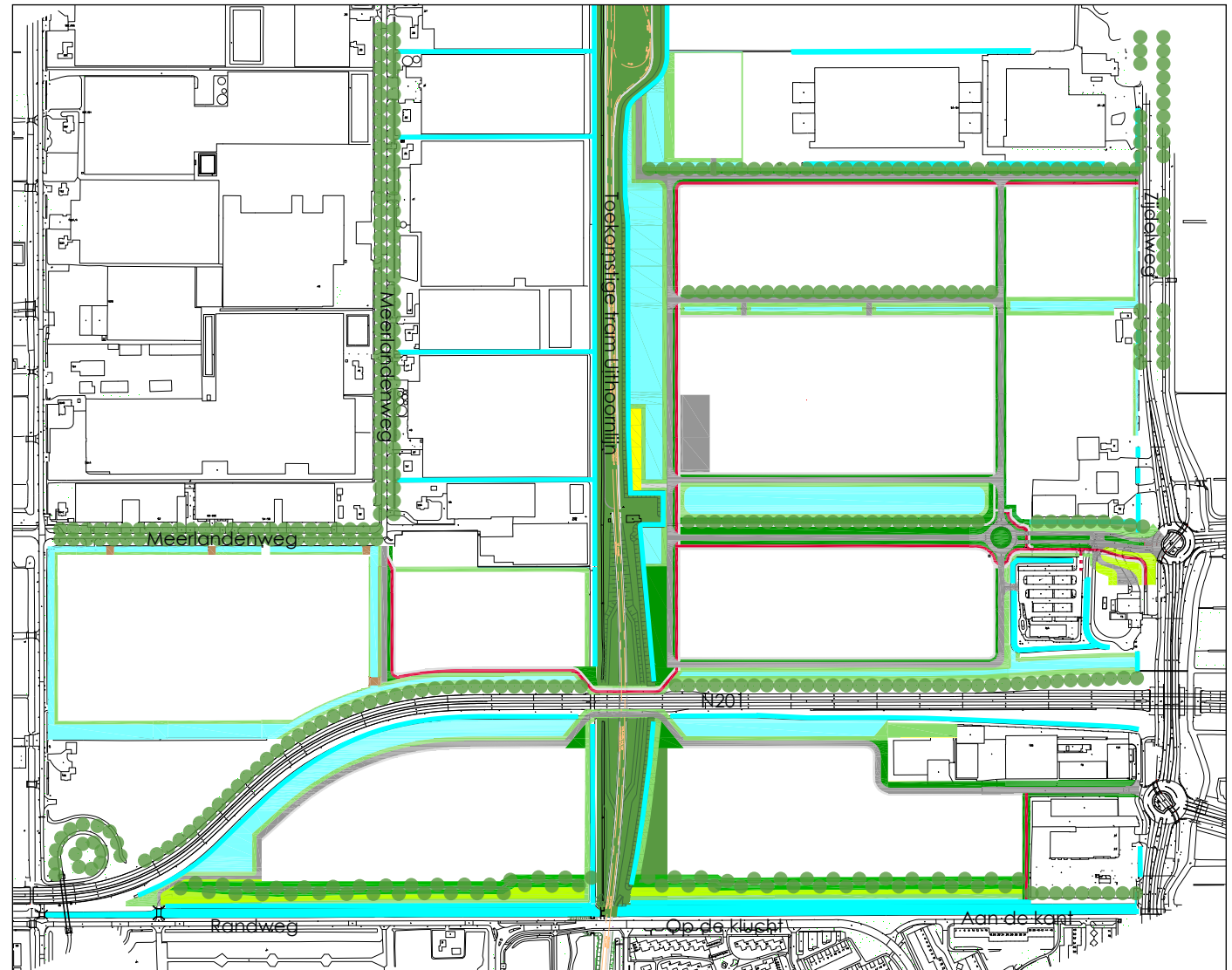
2. Wandelen en fietsen

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

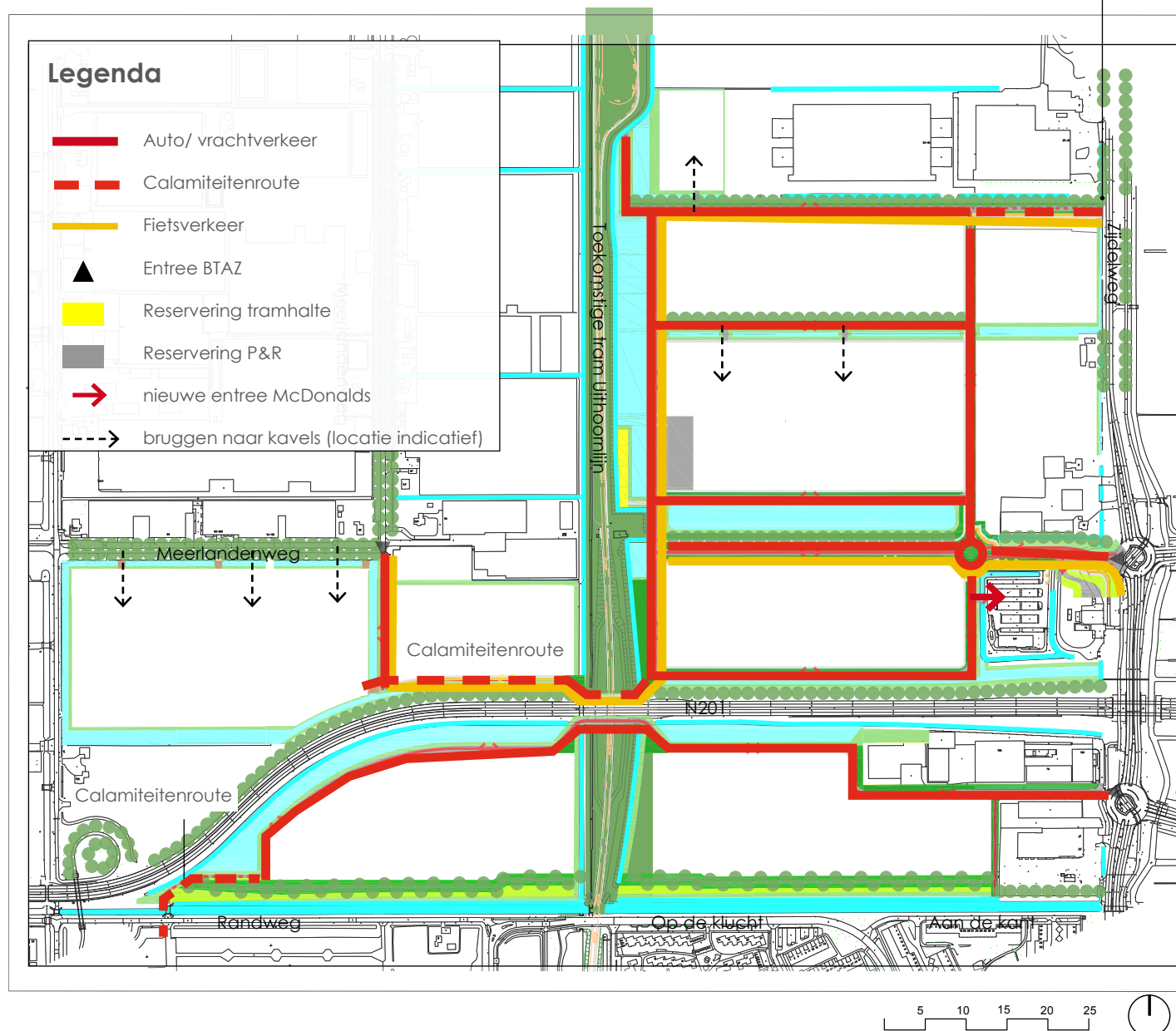


Ontsluitingsstructuur

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.

in de toekomst alleen een inrit voor bestaande bedrijf Zijdelweg en bereikbaarheid Uithoornlijn.

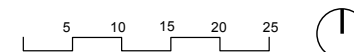
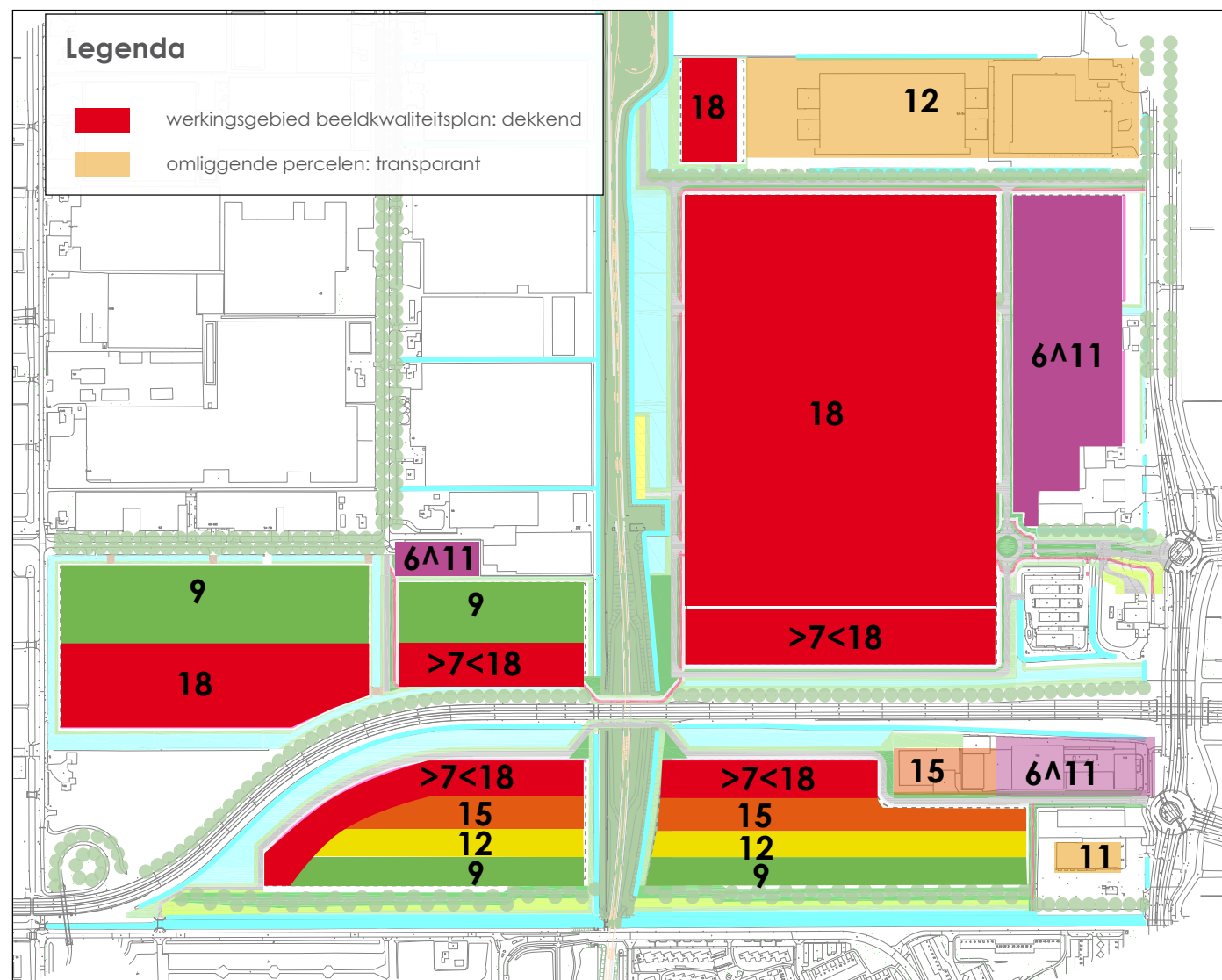


Bouwhoogte

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.

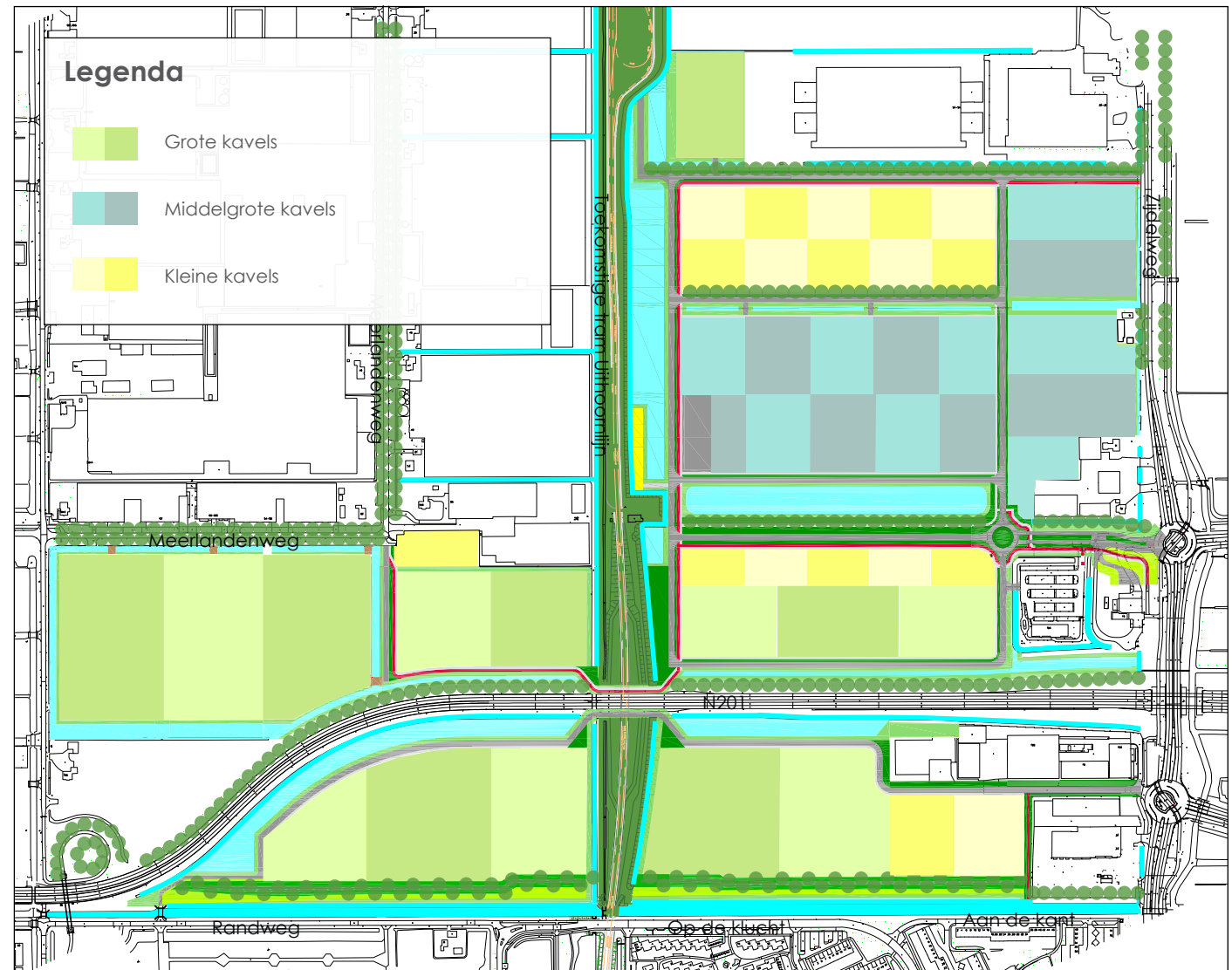


Kavelgroottes

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

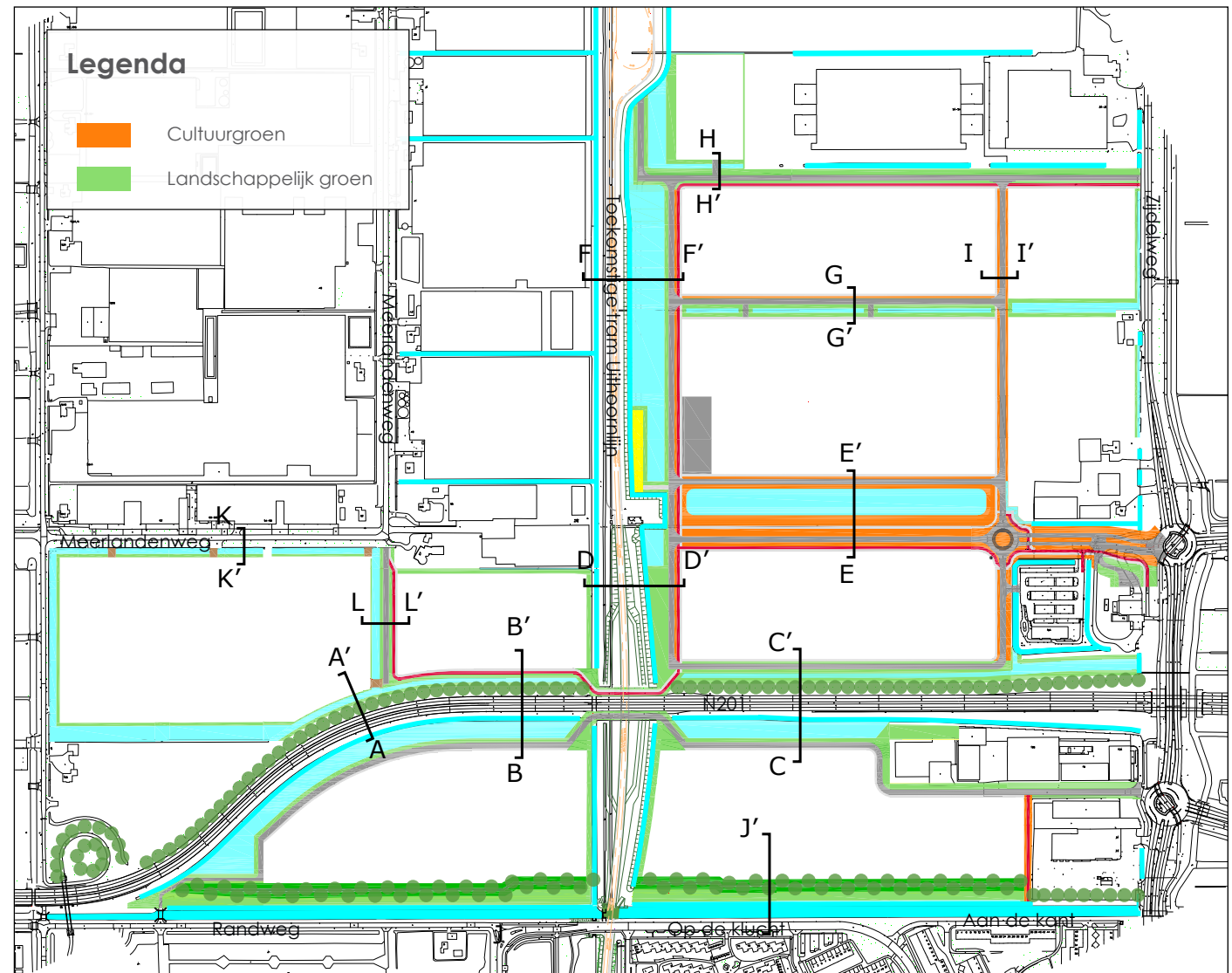
Het landschappelijk groen is in vrijwel alle deelgebieden aanwezig, behalve het deelgebied zichtlocatie brede watergang.

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.

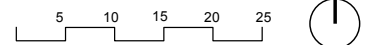
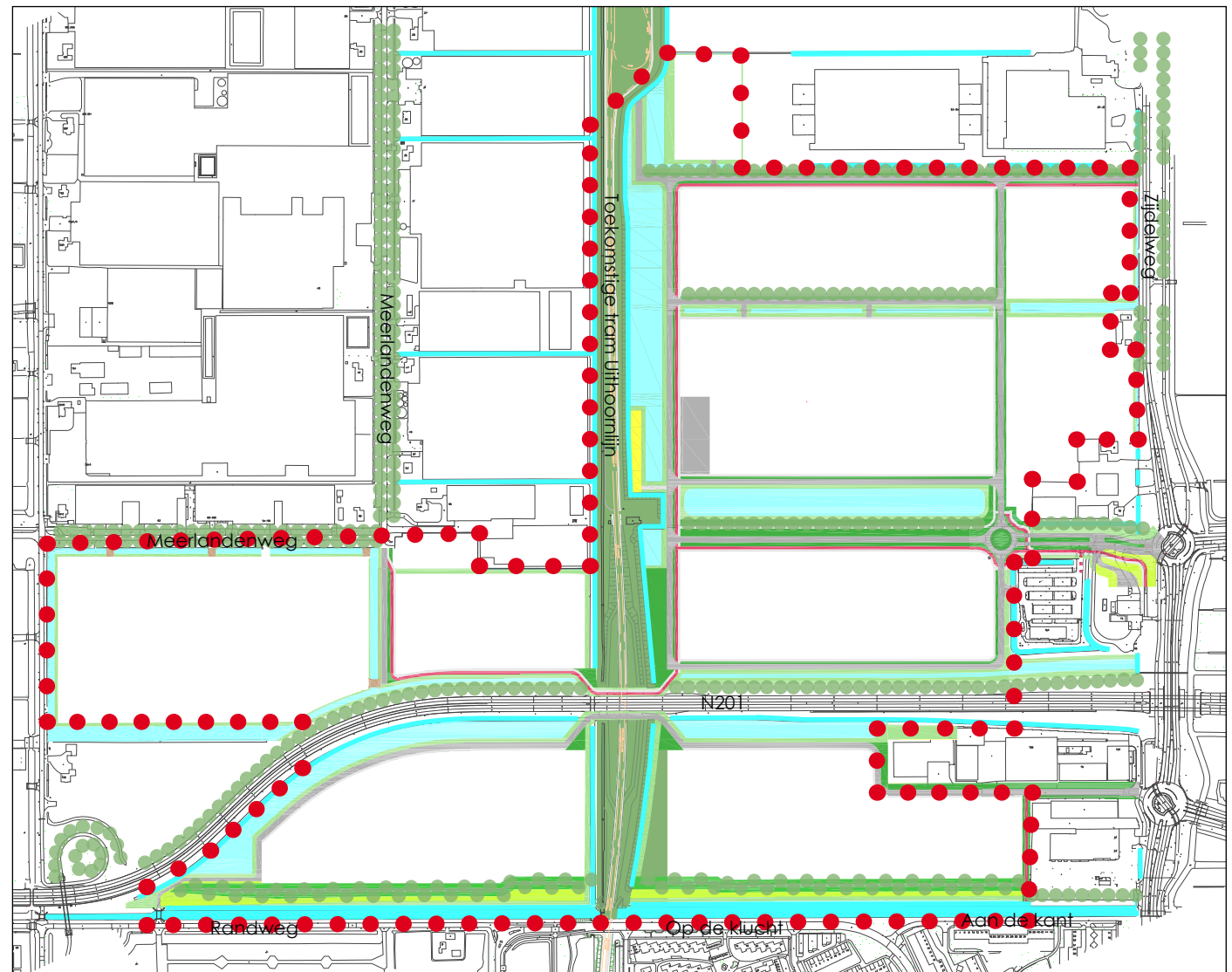
Relatie bestemmingsplan: Het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan voor BTAZ en het exploitatieplan. De kwantitatieve regels liggen vast in het bestemmingsplan, de kwalitatieve in het beeldkwaliteitsplan. Daar waar het bestemmingsplan geen regels bevat over bijvoorbeeld de vormgeving 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

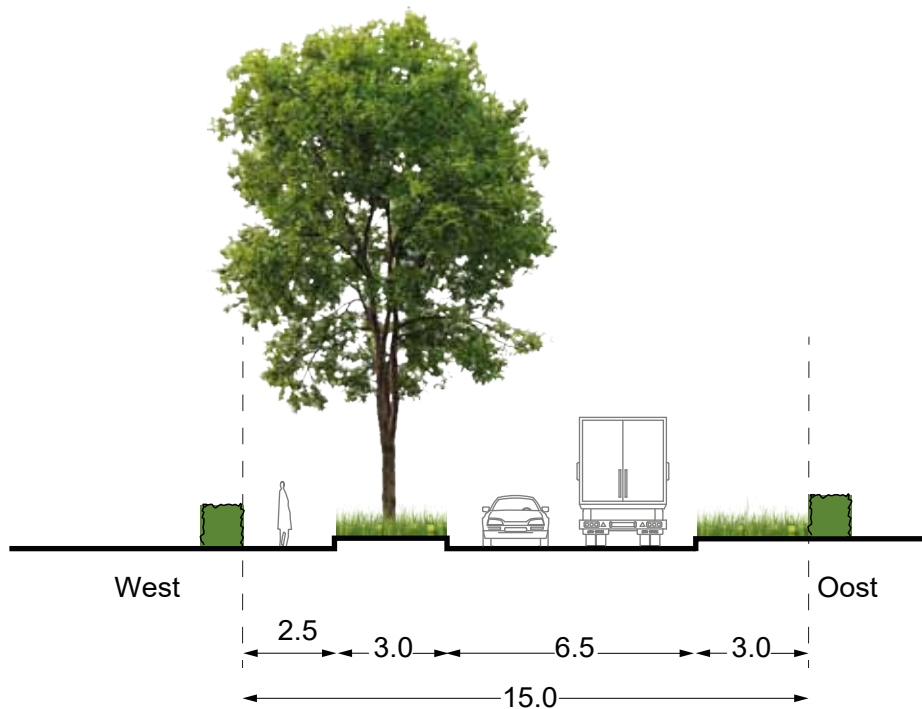
Het beeldkwaliteitsplan is van toepassing op uitgeefbare kavels met de bestemming 'Bedrijventerrein', én op de openbare ruimte.



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.



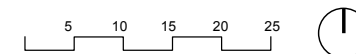
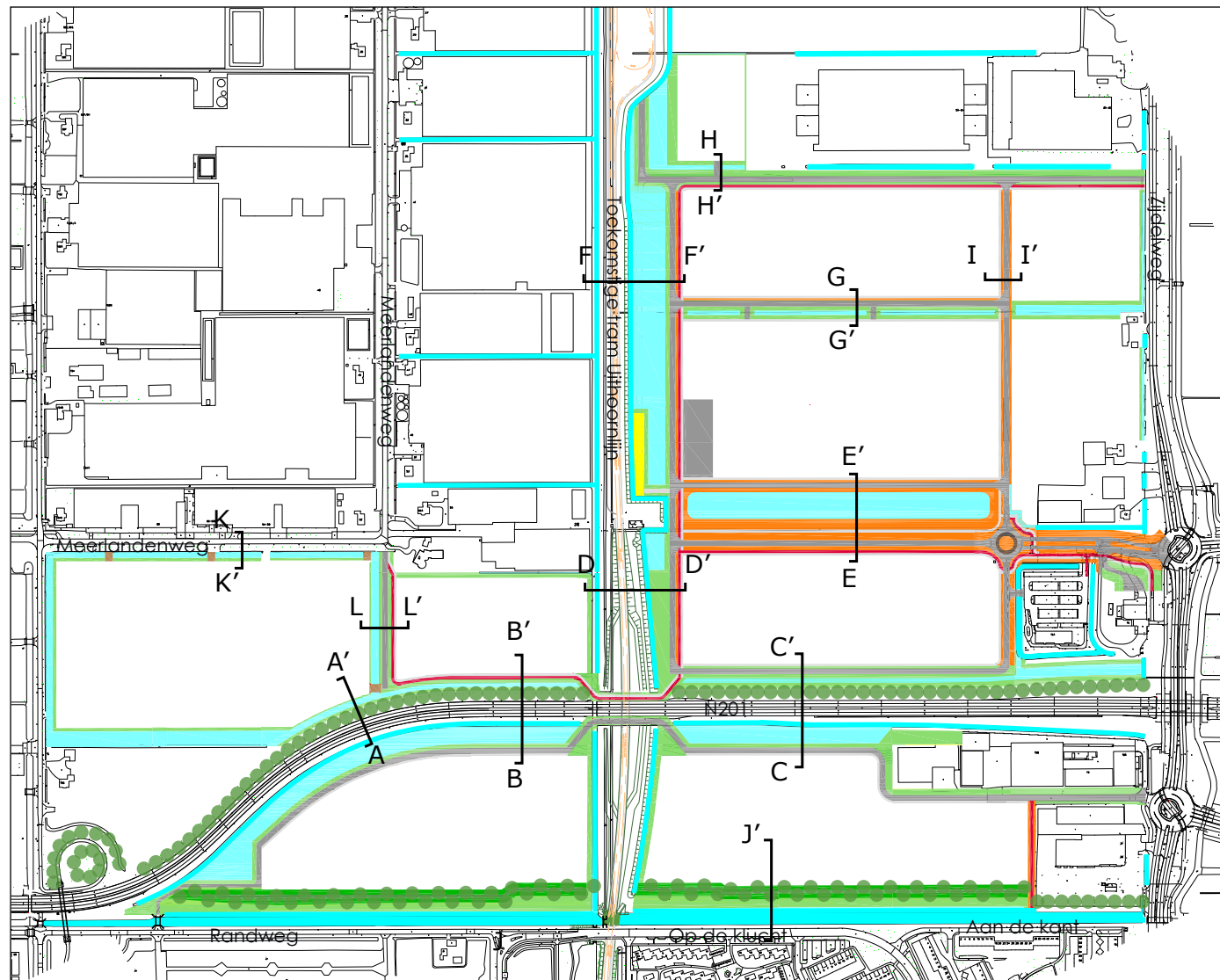
Cultuurgroen

Landschappelijk groen

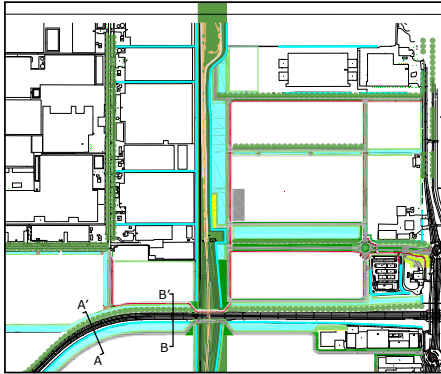
Natuurinclusief openbaar ruimte

Duurzaam en toekomstbestendig

Profielen openbare ruimte

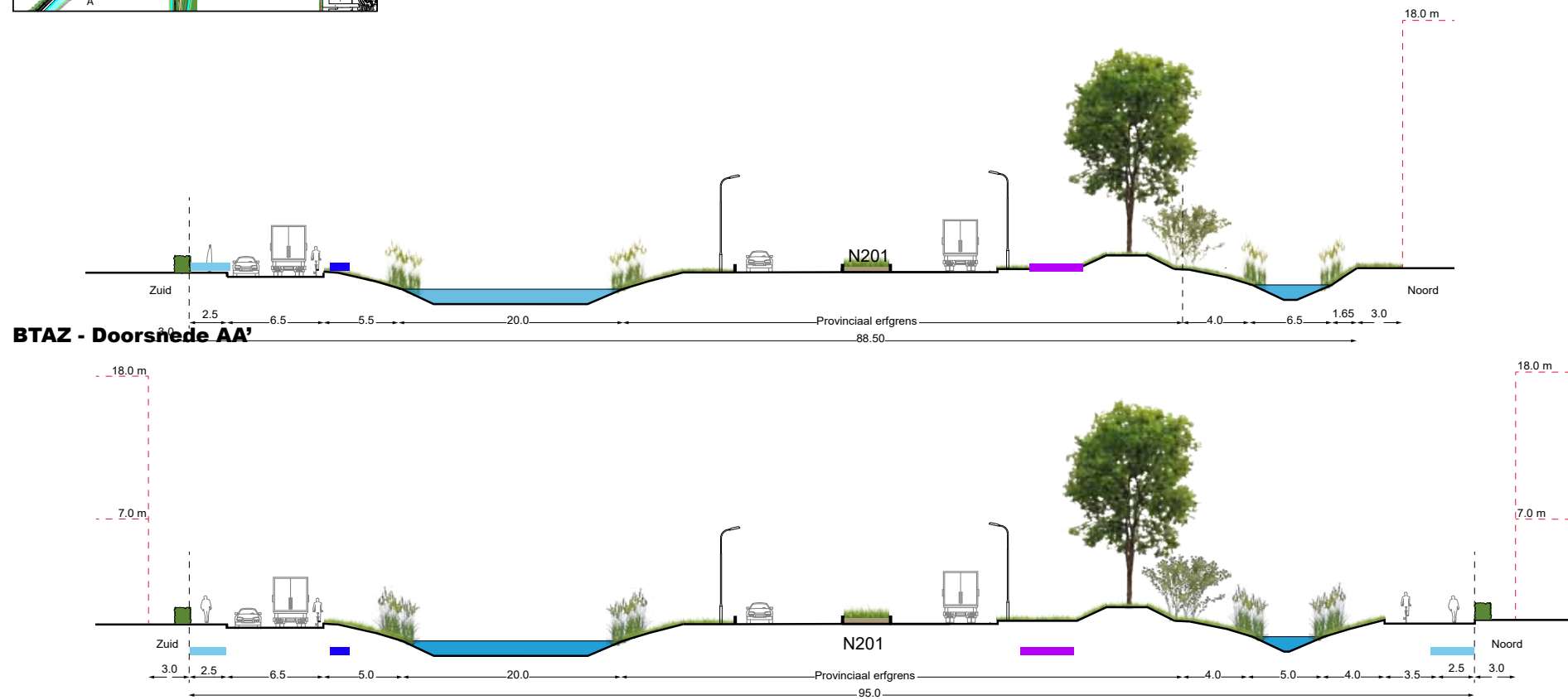


Key plan



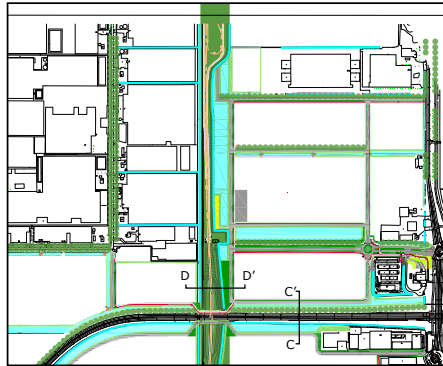
Legenda

- Kabels & leidingen nutsbedrijven (2,5m)
- Breder (3m) tracé t.b.v. transport
- Smaller (1m) tracé t.b.v. distributie
- - - Begrenzing uitgeefbaar gebied



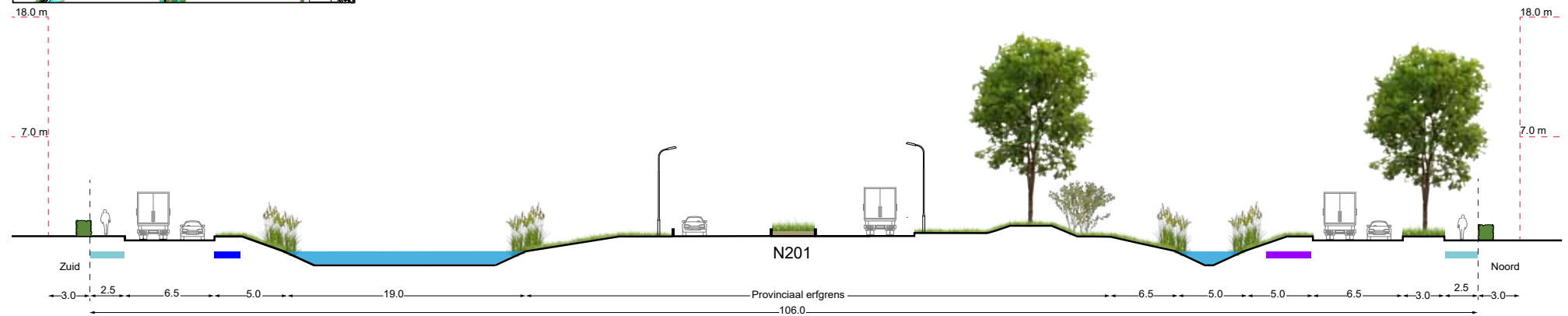
BTAZ - Doorsnede BB'

Key plan

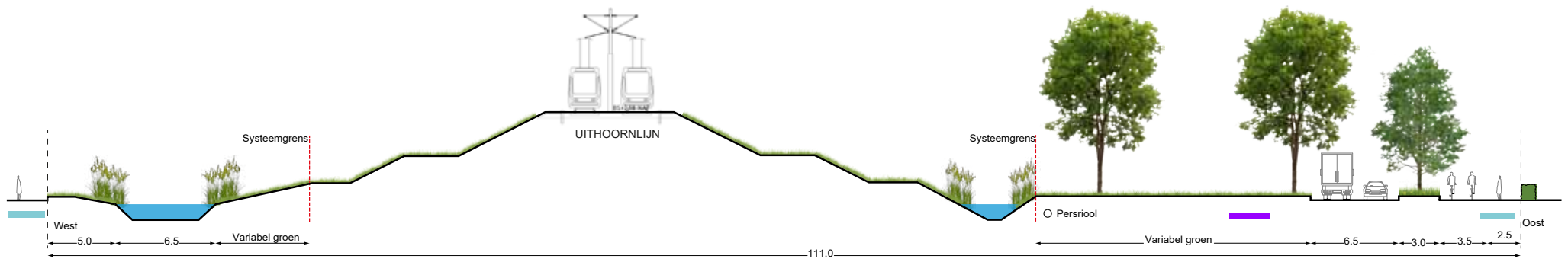


Legenda

- Kabels & leidingen nutsbedrijven (2,5m)
- Breder (3m) tracé t.b.v. transport
- Smaller (1m) tracé t.b.v. distributie
- Begrenzing uitgeefbaar gebied

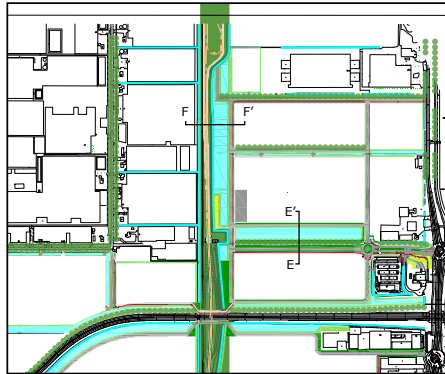


BTAZ - Doorsnede CC'



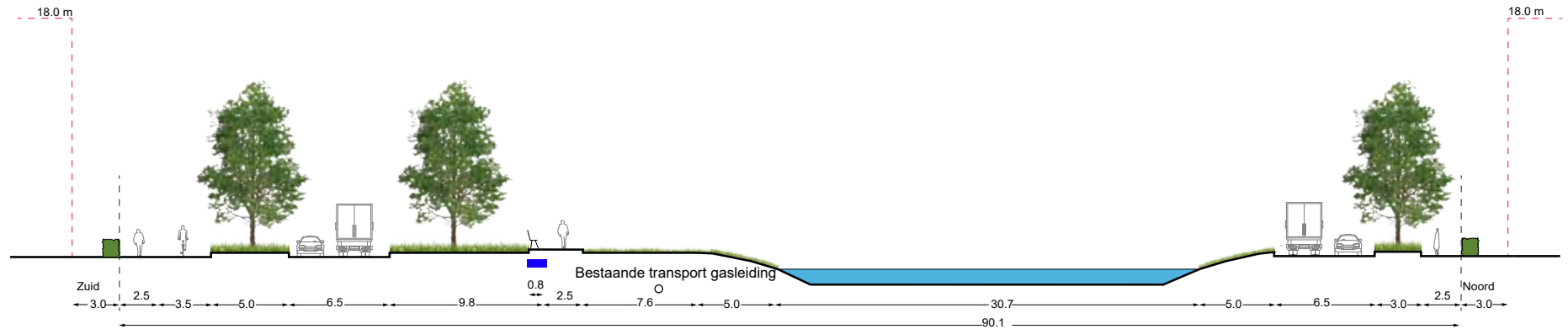
BTAZ - Doorsnede DD'

Key plan

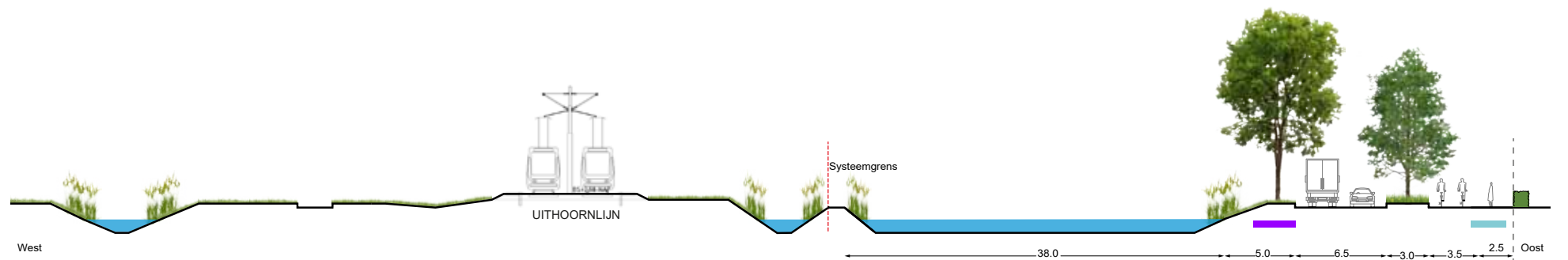


Legenda

- Kabels & leidingen nutsbedrijven (2,5m)
- Breder (3m) tracé t.b.v. transport
- Smaller (1m) tracé t.b.v. distributie
- - - Begrenzing uitgeefbaar gebied

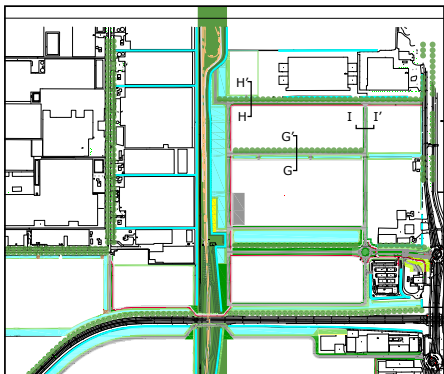


BTMZ - Doorsnede EE'



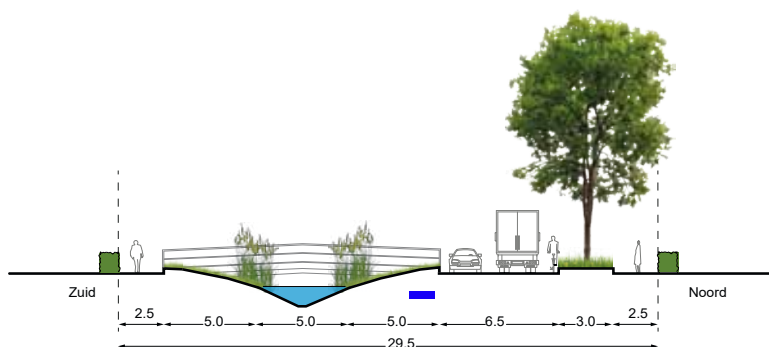
BTMZ - Doorsnede FF'

Key plan

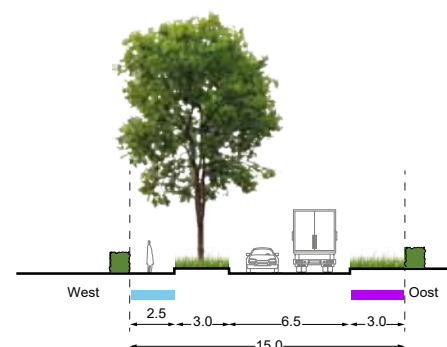


Legenda

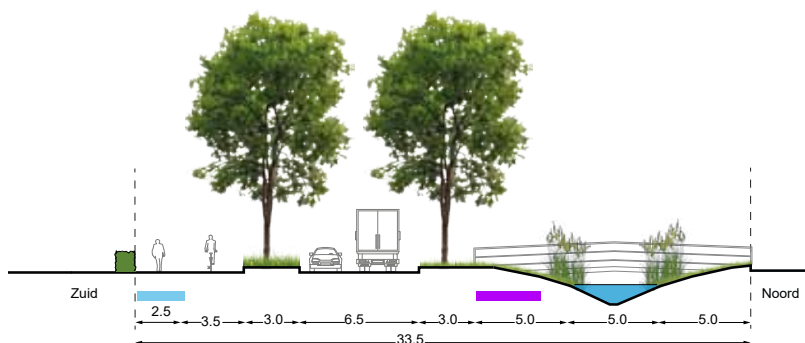
- Kabels & leidingen nutsbedrijven (2,5m)
- Breder (3m) tracé t.b.v. transport
- Smaller (1m) tracé t.b.v. distributie
- - - Begrenzing uitgeefbaar gebied



BTAZ - Doorsnede GG'

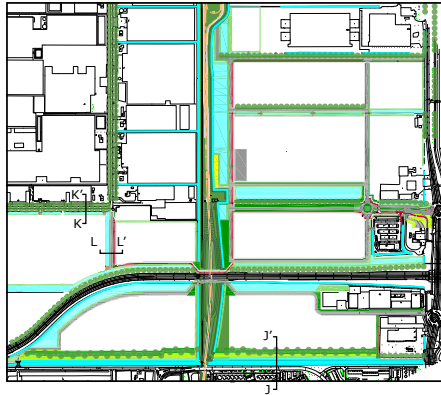


BTAZ - Doorsnede II'



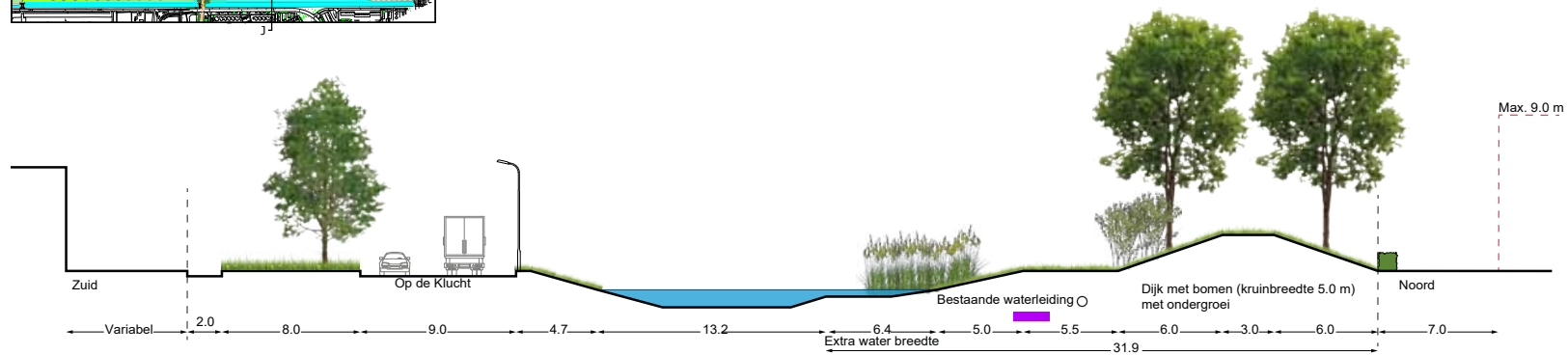
BTAZ - Doorsnede HH'

Key plan

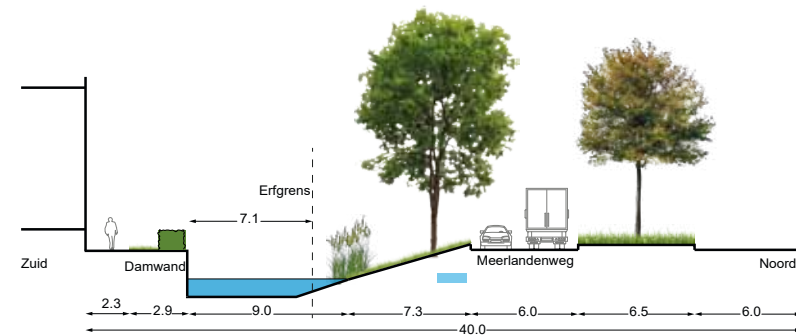


Legenda

- Kabels & leidingen nutsbedrijven (2,5m)
- Breder (3m) tracé t.b.v. transport
- Smaller (1m) tracé t.b.v. distributie
- - - Begrenzing uitgeefbaar gebied

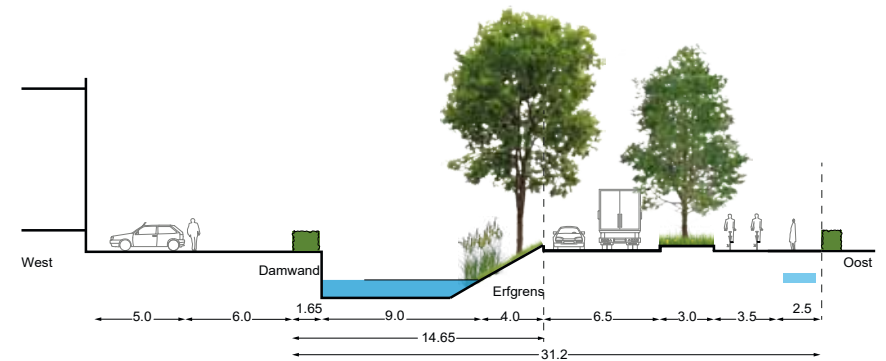


BTaz - Doorsnede JJ'



1/1

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

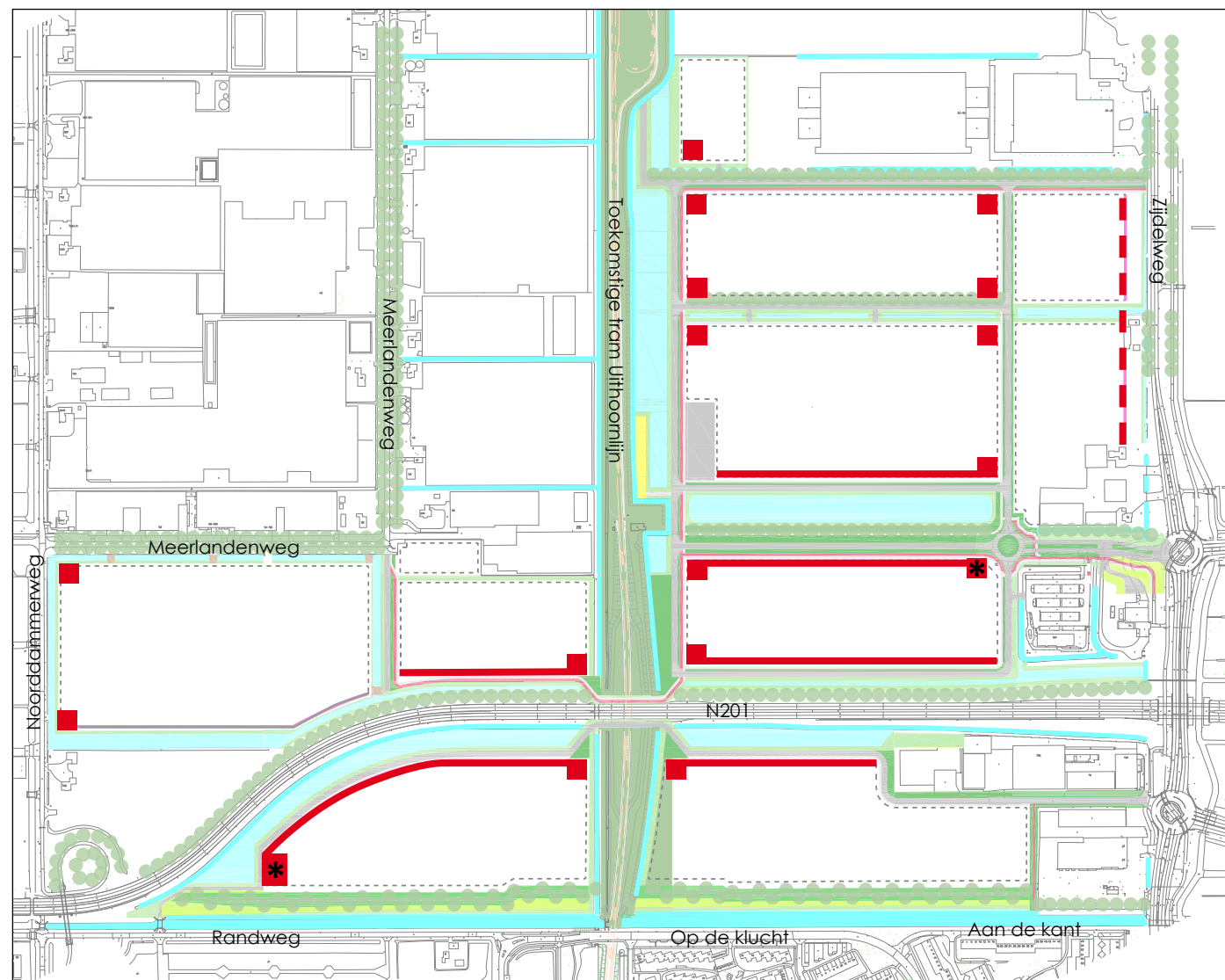
Om de openbare ruimtes beter te definiëren geldt voor een groot aantal hoeken verplichte bebouwing, met name aan de zone langs de Uithoornlijn, de Noorddammerweg, de N201 en de hoeken rond de entree.

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 erfgrans. 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



5 10 15 20 25



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, geometrische 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 in pandig 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

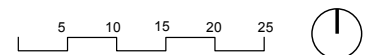
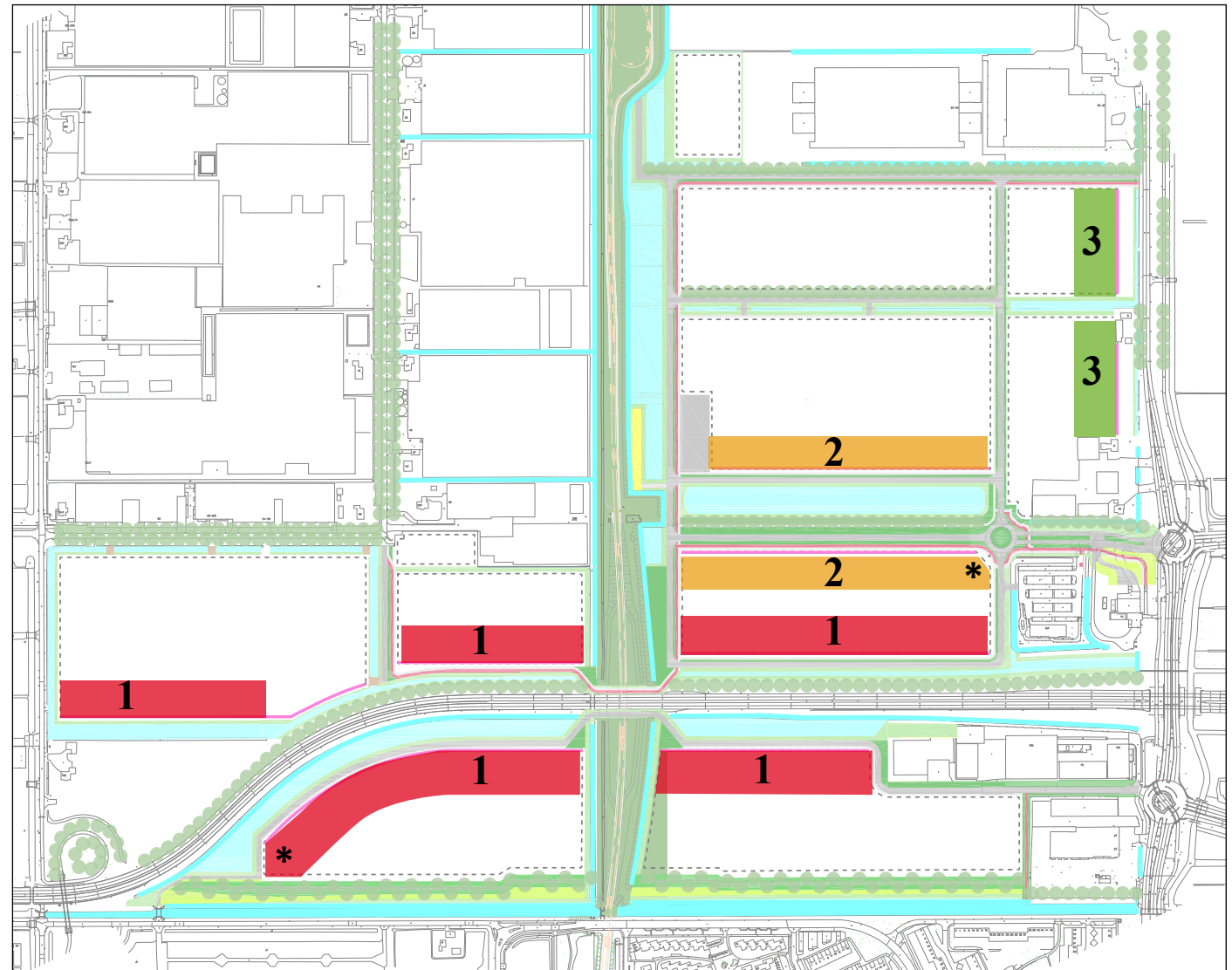


open verharding

Zichtlocaties met extra criteria

De algemene beeldkwaliteitscriteria 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.





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 vormtaal 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.

Materialen Kleur: Kleurstelling is modern en terughoudend, zoals glas, metaal in grijs tinten, 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 culturele 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 ruimte 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



bedrijfspannd met kap



sheddaken



BIJLAGE 13

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 verstrekken 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. ECONOMISCHE 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 aanbidding 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:**
 - o Algemene Rijksinkoopvoorwaarden 2016;
 - o Algemene Rijksvoorwaarden voor het verstrekken van opdrachten tot het verrichten van diensten 2016;
 - o 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 concessieovereenkomsten 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.Tendered.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 voor infrastructuur, 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 marktconsultatie 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 meest 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 enige discriminatie 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 het 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

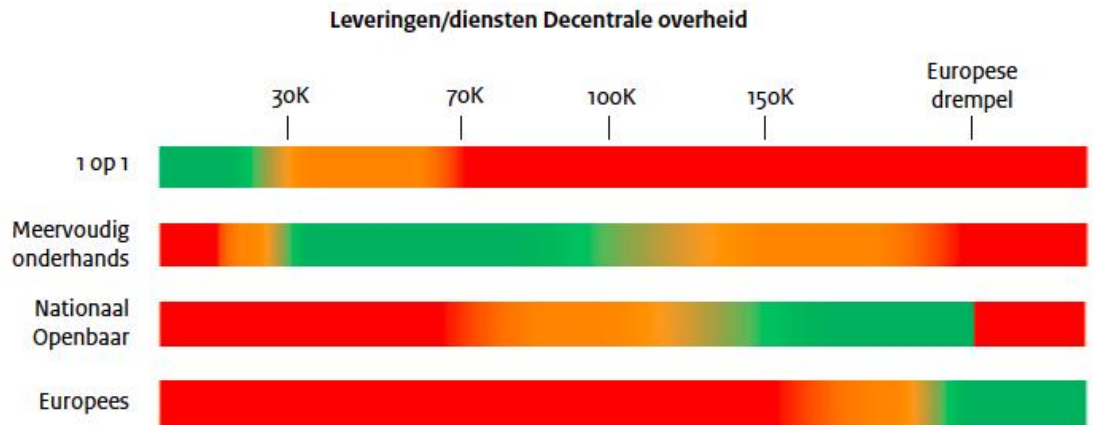
De Gemeente hanteert als uitgangspunt dat zij oog heeft voor samenwerking bij Inkoop. Dit geldt zowel voor samenwerkingen binnen de eigen organisatie als voor samenwerkingen met andere gemeenten of aanbestedende diensten. Deze samenwerkingsverbanden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op inkoop-samenwerking, milieuactiviteiten, werkvoorzieningsschappen, belastingen en sociale regelgeving.

5.5 Bepalen van de inkoopprocedure

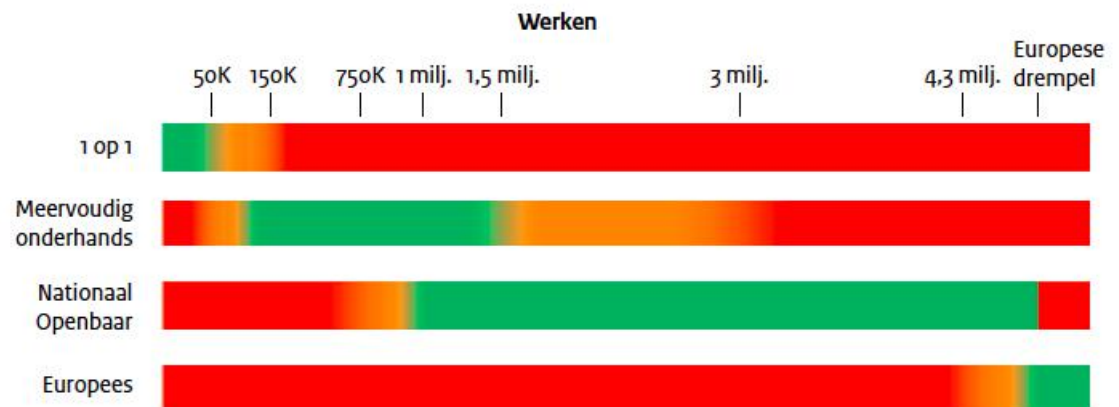
Boven de grens van Europees aanbesteden is een aantal procedures mogelijk, waarvan de openbare en niet-openbare procedure de bekendste en meest gebruikte zijn. Onder de grens voor Europees aanbesteden bestaan in principe geen wettelijk voorgeschreven procedures. Zowel boven als onder de drempel is het 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

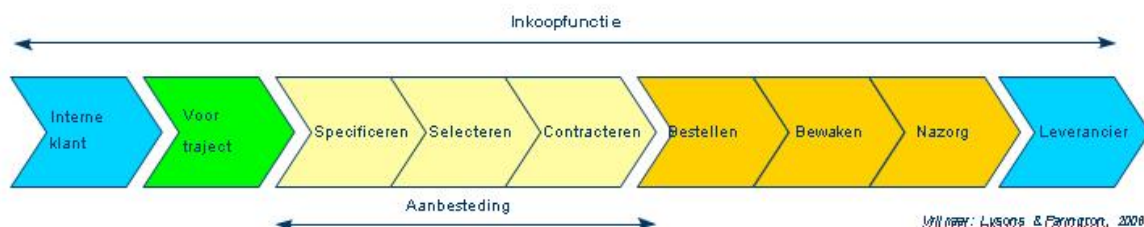
De Gemeente bevordert eerlijke mededinging. De betrokken Ondernemers moeten een eerlijke kans krijgen om de opdracht gegund te krijgen. Door in principe objectief, transparant en non-discriminerend

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.Tendered.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 - Informereren 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.