

Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)

*Behorende bij het bestemmingsplan
"Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)"*

16 september 2021

NL.IMRO.0362.21BEX-VG01

Inhoudsopgave

A TOELICHTING.....	7
1 Inleiding.....	8
1.2 Aanleiding.....	8
1.3 Doel Exploitatieplan.....	9
1.4 Zienswijze ontwerpexploitatieplan.....	9
1.5 Leeswijzer.....	9
2 Toelichting Exploitatieplangebied.....	11
2.1 Vigerende planologische maatregel.....	11
2.2 Relatie planologische maatregel.....	12
2.3 Stedenbouwkundige opzet.....	13
2.4 De Exploitatieplangrens.....	13
2.5 Omschrijving van het Exploitatieplangebied.....	14
2.6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).....	14
2.7 Eigendomssituatie / te verwerven gronden.....	15
3 Eisen en regels exploitatieplan.....	17
3.1 Fasering en koppelingen.....	17
3.2 Voorgenomen grondgebruik.....	17
3.3 Werken en werkzaamheden.....	18
3.4 Afwijken van de regels van het Exploitatieplan.....	18
4 Omschrijving werken en werkzaamheden.....	19
4.1 Omschrijving bouwrijp maken.....	19
4.2 Omschrijving nutsvoorzieningen.....	19
4.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied.....	19
B EXPLOITATIEOPZET.....	20
5 Exploitatieopzet.....	21
5.1 Algemeen.....	21
5.2 Aanduiding van het tijdvak.....	22
Exploitatieplangebied Noordwest.....	22
Exploitatieplangebied Noordoost.....	22
Exploitatieplangebied Zuidoost.....	22
Exploitatieplangebied Zuidwest.....	22
5.3 Aanduiding van de fasering.....	23
5.3.1 Fasering.....	25
Exploitatieplangebied Noordwest.....	25
Exploitatieplangebied Noordoost.....	25
Exploitatieplangebied Zuidoost.....	25

Exploitatieplangebied Zuidwest	26
5.3.2 Parameters	26
5.4 Toekomstig grondgebruik	26
5.5 Kosten	27
5.5.1 Exploitatieplangebied Noordwest	28
5.5.2 Exploitatieplangebied Noordoost	31
5.5.3 Exploitatieplangebied Zuidoost	36
5.5.4 Exploitatieplangebied Zuidwest	39
5.6 Opbrengsten	43
5.7 Gerealiseerde kosten en opbrengsten	44
5.8 Exploitatieopzet	46
5.8.1 Gewogen basiseenheden	46
5.8.2 Exploitatiebijdrage	47
5.8.3 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning	48
6 Herziening en afrekening	49
6.1 Jaarlijkse herziening	49
6.2 Eindafrekening	49
7 Rechtsbescherming Exploitatieplan	51
C REGELS	52
Artikel 1. Begripsbepalingen	53
Artikel 2. Eisen aan werken en werkzaamheden	55
Artikel 3. Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden	55
Artikel 4. Regels met betrekking tot aanbesteding werken en werkzaamheden	56
Artikel 5. Regels met betrekking tot inspecties en oplevering openbaar gebied	57
Artikel 6. Regels met betrekking tot fasering	57
Artikel 7. Regels met betrekking tot koppelingen	57
Artikel 8. Verbodsbepalingen	58
Artikel 9. Strafbepaling	58
Artikel 10. Slotbepaling	59
Bijlagen	60
1. Nota van Beantwoording ontwerpexploitatieplan BTAZ	60
2. Kaart Verbeelding bestemmingsplan	60
3. Kaart Proefverkaveling	60
4. Kaart Exploitatieplangrens	60
5. Kaart Eigendommen	60
6. Kaart Fasering	60
7. Taxatie Inbrengwaarde Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)	60
8. Ministeriele regeling plankosten Exploitatieplan	60
9. Taxatierapport Uitgifteprijs Amstelveen Zuid	60
10. Exploitatieopzet	60

A. Exploitatieplangebied Noordwest.....	60
B. Exploitatieplangebied Noordoost	60
C. Exploitatieplangebied Zuidoost	60
D. Exploitatieplangebied Zuidwest	60
11. Leidraad inrichting openbare ruimte	60
12. Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid	60
13. Inkoop- en aanbestedingsbeleid Amstelveen en Aalsmeer 2017.....	60

Onderwerp : Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid

Identificatiecode : NL.IMRO.0362.21BEX-VG01

Auteurs : R. Bouten
S. Gorissen

Status : Definitief

Procedureoverzicht

<i>Fase</i>	<i>Datum</i>
Ontwerp	18-06-2021
Vaststelling	17-11-2021

A TOELICHTING

1.3 Doel Exploitatieplan

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

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

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

De vaststelling van het Exploitatieplan dient ertoe om:

- de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal;
- het tijdvak en fasering te bepalen;
- eisen, regels en een uitwerking van regels te stellen.

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

1.4 Zienswijze ontwerpexploitatieplan

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

1.5 Leeswijzer

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

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

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

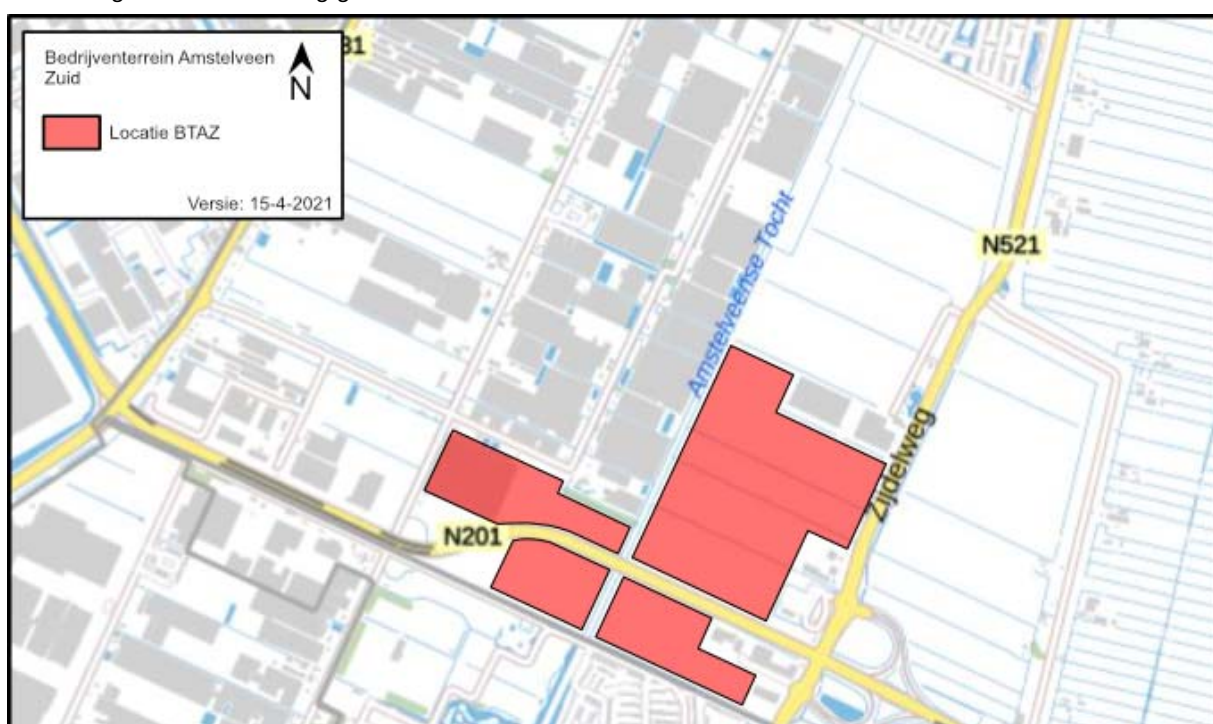
In deel C van dit Exploitatieplan zijn de regels, die gelden voor de Exploitatieplangebieden, opgenomen.

2 Toelichting Exploitatieplangebied

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

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

Afbeelding 2 Globale duiding gebied BTAZ



2.1 Vigerende planologische maatregel

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

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

2.2 Relatie planologische maatregel

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

Afbeelding 3 Verbeelding bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)"



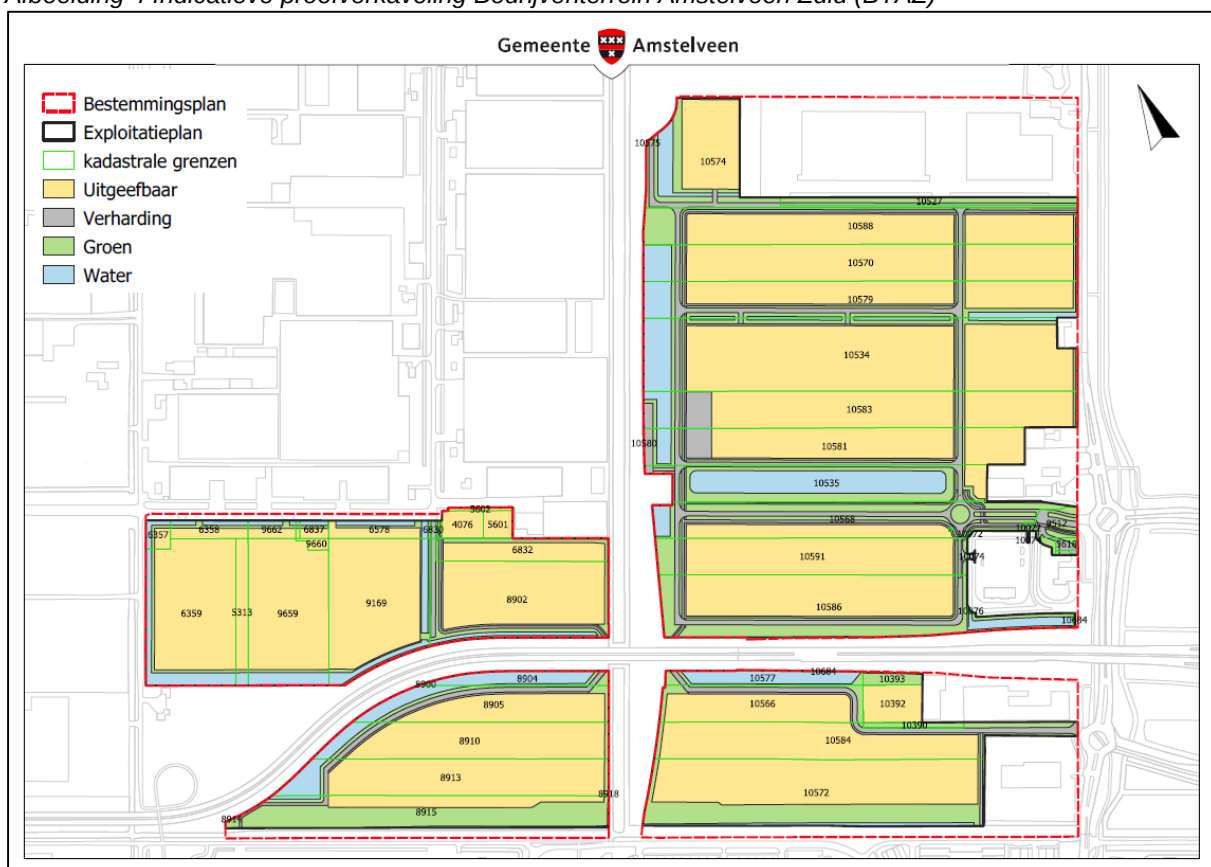
De regels, eisen en voorwaarden, zoals opgenomen in het Bestemmingsplan gelden, voor zover aan de orde, ook voor dit Exploitatieplan. De verbeelding van het Bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 2 van dit Exploitatieplan.

2.3 Stedenbouwkundige opzet

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

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

Afbeelding 4 Indicatieve proefverkaveling Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)



2.4 De Exploitatieplangrens

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

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

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

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

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

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

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

2.5 Omschrijving van het Exploitatieplangebied

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

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

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

2.6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

De gemeente Amstelveen heeft binnen het plangebied gronden aangewezen waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is. Op grond van deze aanwijzing mag een eigenaar van gronden waarop de Wvg rust niet zomaar deze gronden vervreemden, maar dient de eigenaar deze gronden eerst aan de gemeente aan te bieden.

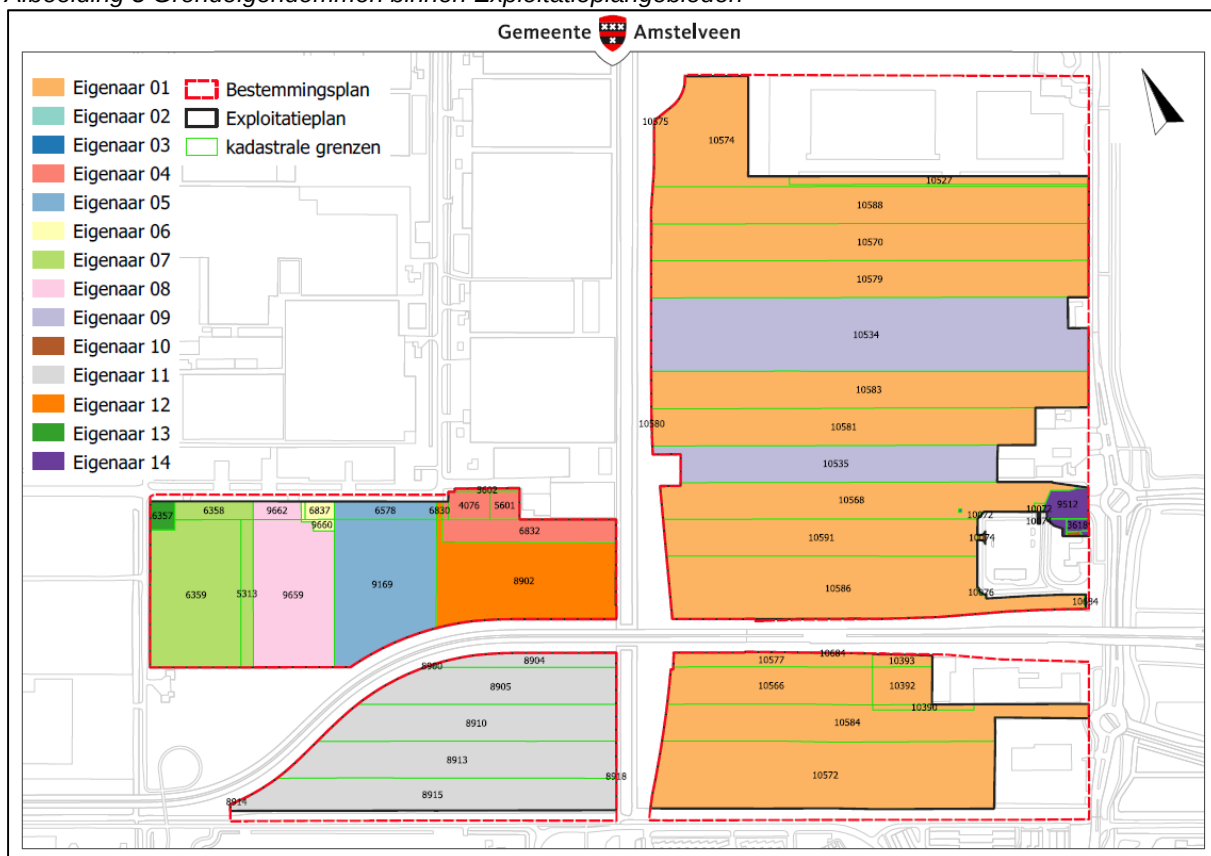
Via deze Wet voorkeursrecht gemeenten krijgt de gemeente Amstelveen meer houvast op het verwervingsproces en de beoogde ontwikkeling van de gronden in het plangebied.

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

2.7 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

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

Afbeelding 5 Grondeigendommen binnen Exploitatieplangebieden



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

Tabel 1 Eigendomssituatie

Eigenaar	Oppervlakte
Eigenaar 1	343.225 m ²
Eigenaar 2	27 m ²
Eigenaar 3	20 m ²
Eigenaar 4	11.552 m ²
Eigenaar 5	28.241 m ²
Eigenaar 6	1.625 m ²
Eigenaar 7	30.335 m ²
Eigenaar 8	23.035 m ²
Eigenaar 9	79.809 m ²
Eigenaar 10	120 m ²
Eigenaar 11	82.545 m ²
Eigenaar 12	26.285 m ²
Eigenaar 13	1.335 m ²
Eigenaar 14	3.317 m ²
Totaal	631.471 m²

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

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

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

3 Eisen en regels exploitatieplan

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

Deze zogenaemde locatie-eisen hebben betrekking op:

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

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

3.1 Fasering en koppelingen

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

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

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

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

3.2 Voorgenomen grondgebruik

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

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

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

3.3 Werken en werkzaamheden

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

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

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

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

3.4 Afwijken van de regels van het Exploitatieplan

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

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

4 Omschrijving werken en werkzaamheden

4.1 Omschrijving bouwrijp maken

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

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

4.2 Omschrijving nutsvoorzieningen

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

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

4.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied

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

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

B EXPLOITATIEOPZET

5 Exploitatieopzet

5.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Aanduiding van het tijdvak

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

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

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

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

Exploitatieplangebied Noordwest

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

Exploitatieplangebied Noordoost

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

Exploitatieplangebied Zuidoost

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

Exploitatieplangebied Zuidwest

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

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

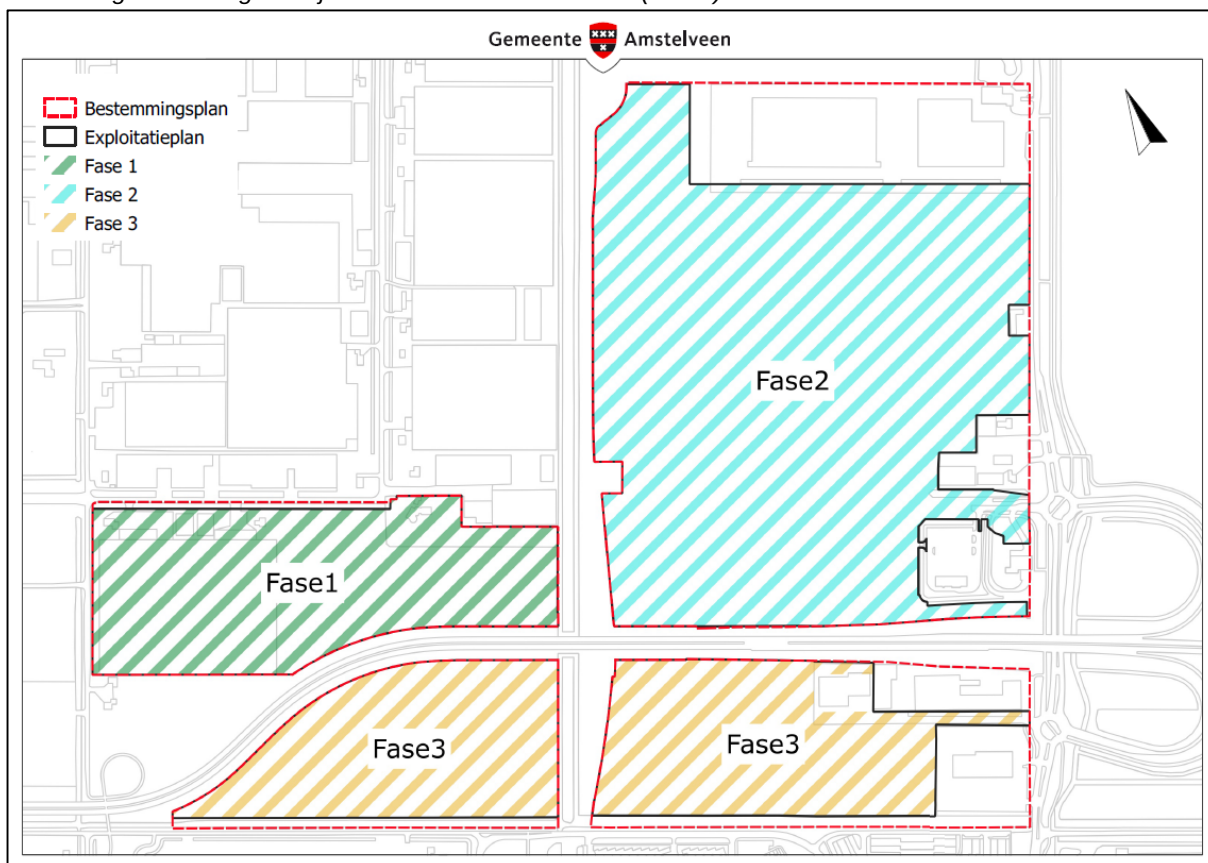
Een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, zal niet worden verleend indien de volledige aanvraag niet binnen het aangeduide tijdvak wordt ingediend, als beschreven in Artikel 6 van deel C Regels van dit Exploitatieplan. Indien een omgevingsvergunning voorafgaand aan dit tijdvak wordt ingediend, zal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

5.3 Aanduiding van de fasering

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

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

Afbeelding 6 Fasering Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)



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

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

Ad 1.

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

De nieuwe ontwikkelruimte op BTAZ moet invulling geven aan drie ontwikkelopgaven:

1. eigen autonome groei van het lokale MKB faciliteren,
2. verplaatsingsdynamiek vanuit Transformatiegebied Legmeer faciliteren en
3. ruimte voor energietransitie en circulaire activiteiten.

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

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

Ad 2.

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

Ad 3.

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

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

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

Ad 4.

Belangrijk onderdeel van de fasering is het feit dat rekening moet worden gehouden met de stikstofemissies, die gepaard gaan met de ontwikkeling en realisatie van BTAZ. Uit het onderzoek van Royal Haskoning DHV² volgt dat de bijdrage van zowel het gebruik als de aanleg bij alle vier de berekende scenario's (4 Exploitatieplangebieden) niet hoger is (>0,00 mol/ha/jaar) dan de bijdrage van het gebruik in de autonome situatie. De stikstofdepositie vormt daarmee (vooralsnog) geen belemmering voor de realisatie van dit Bestemmingsplan, maar dient wel te worden getoetst bij de verlening van de Omgevingsvergunning.

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

5.3.1 Fasering

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

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

Exploitatieplangebied Noordwest

In de Exploitatieopzet is:

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

Exploitatieplangebied Noordoost

In de Exploitatieopzet is:

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

Exploitatieplangebied Zuidoost

In de Exploitatieopzet is:

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

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

Exploitatieplangebied Zuidwest

In de Exploitatieopzet is:

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

5.3.2 Parameters

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

Tabel 2 Gehanteerde parameters

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

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

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

5.4 Toekomstig grondgebruik

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

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

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

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

Functie	Oppervlakte m ²
Uitgeefbaar	96.650 m ²
Groen	9.869 m ²
Verharding	3.646 m ²
Water	12.243 m ²
Totaal	122.408 m²

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

Functie	Oppervlakte m ²
Uitgeefbaar	207.385 m ²
Groen	53.071 m ²
Verharding	45.523 m ²
Water	29.835 m ²
Totaal	335.814 m²

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

Functie	Oppervlakte m ²
Uitgeefbaar	60.582 m ²
Groen	18.551 m ²
Verharding	5.667 m ²
Water	5.841 m ²
Totaal	90.641 m²

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

Functie	Oppervlakte m ²
Uitgeefbaar	49.503 m ²
Groen	18.871 m ²
Verharding	4.466 m ²
Water	9.768 m ²
Totaal	82.608 m²

5.5 Kosten

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

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

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

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

Tabel 7. Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

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

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

5.5.1 Exploitatieplangebied Noordwest

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

Tabel 8. Specificering kosten Exploitatieplangebied Noordwest

Omschrijving	Bedragen in € (nominaal)
Inbrengwaarde gronden	€ 12.321.285,-
Sloop	€ 462.475,-
Milieu/saneren	€ 112.566,-
Hoofdinfra, bouw- en woonrijp maken	€ 3.168.734,-
Plankosten	€ 1.583.568,-
Bovenwijken	€ 1.613.267,-
Tijdelijk beheer	€ ,-
Planschade	P.M.
Boekwaarde rente	€ 465,-
Totaal	€ 19.262.360,-

Inbrengwaarden gronden (categorie 1)

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

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

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

De inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatieplangebied Noordwest is gebaseerd op een taxatie van het bureau Kendes B.V. Het rapport Taxatierapport inbrengwaarde Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ), d.d. 20 mei 2021, is opgenomen in bijlage 7 van dit Exploitatieplan. In tabel 9 is de inbrengwaarde per grondeigenaar in Exploitatieplangebied Noordwest weergegeven.

Tabel 9. Inbrengwaarde per grondeigenaar Exploitatieplangebied Noordwest

Eigenaar	Inbrengwaarde
Eigenaar 4	€ 1.600.000,-
Eigenaar 5	€ 2.400.485,-
Eigenaar 6	€ 835.375,-
Eigenaar 7	€ 2.578.475,-
Eigenaar 8	€ 1.957.975,-
Eigenaar 12	€ 2.234.225,-
Eigenaar 13	€ 714.750,-
Totaal	€ 12.321.285,-

Sloopwerken (categorie 1)

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

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

Milieu en sanering (categorie 1)

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

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

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

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

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

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

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

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

Plankosten (categorie 1)

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

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

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

Bovenwijks (categorie 3)

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

Bijdrage N201

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

De toerekening van de (gerealiseerde) kosten van deze werkzaamheden aan het Exploitatieplan BTAZ, en haar Exploitatieplangebieden, is gebaseerd op de 'Structuurvisie Amstelveen Zuid' zoals vastgesteld op 15 december 2010 door de gemeenteraad van Amstelveen. Deze structuurvisie geeft enerzijds de ruimtelijke en functionele samenhang van de verlegging van de N201 en de realisatie van de ongelijkvloerse kruising met de ontwikkelingsgebieden aan. Anderzijds geeft deze structuurvisie de proportionele toerekening aan deze profijtelijke ontwikkelingsgebieden weer. In deze structuurvisie is bepaald welk aandeel van de investering door de te ontwikkelen bestemmingsplannen (BTAZ, de Loeten, de Scheg) en welk aandeel door de overige gebiedsontwikkelingen in de gemeente Amstelveen moet worden bijgedragen³.

³ Structuurvisie Amstelveen Zuid, 15 december 2010, pagina 13

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

Persleiding Meerlandenweg

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

Nota Bovenwijkse voorzieningen Amstelveen

De gemeente Amstelveen investeert de komende tien jaar € 48,7 miljoen om een aantrekkelijke woon-werkstad te blijven. Deze bovenwijkse voorzieningen worden gerealiseerd in Stadsdeel Zuid en op Stadsniveau. De bijdrage voor kantoren en bedrijven per m² (uitgeefbaar) is € 0,25 voor Stadsdeel Zuid en € 1,00 voor Stadsniveau. Dit betekent dat aan het Exploitatieplangebied Noordwest een bijdrage van € 24.163,- voor Stadsdeel Zuid en een bijdrage van € 96.650,- voor Stadsniveau is toegerekend op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Bovenwijkse voorzieningen Amstelveen.

Planschade (categorie 1)

In de Exploitatieopzet is vooralsnog geen rekening gehouden met vergoedingen voor tegemoetkomingen in planschade. De gemeente Amstelveen zal nog een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. Het resultaat van deze planschaderisicoanalyse zal bij het vast te stellen Exploitatieplan worden verwerkt.

Boekwaarde rente (categorie 1)

De totale boekwaarde rente bedraagt € 465,-.

5.5.2 Exploitatieplangebied Noordoost

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

Tabel 10. Specificering kosten Exploitatieplangebied Noordoost

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

Totaal

€ 42.963.837,-

Inbrengwaarden gronden (categorie 1)

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

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

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

Tabel 11. Inbrengwaarde per grondeigenaar Exploitatieplangebied Noordoost

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

Sloopwerken (categorie 1)

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

Milieu en sanering (categorie 1)

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

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

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

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

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

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

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

Plankosten (categorie 1)

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

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

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

Bovenwijks (categorie 3)

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

Bijdrage N201

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

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

⁴ Structuurvisie Amstelveen Zuid, 15 december 2010, pagina 13

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

Capaciteitsuitbreiding Zijdelweg

De capaciteitsuitbreiding van de Zijdelweg is enerzijds nodig vanwege de autonome groei van Amstelveen en anderzijds (op enig moment, maar in ieder geval indien alle gronden binnen BTAZ zijn uitgegeven) vanwege de ontwikkeling Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ).

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

Persleiding Meerlandenweg

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

Nota Bovenwijkse voorzieningen Amstelveen

De gemeente Amstelveen investeert de komende tien jaar € 48,7 miljoen om een aantrekkelijke woon-werkstad te blijven. Deze bovenwijkse voorzieningen worden gerealiseerd in Stadsdeel Zuid en op Stadsniveau. De bijdrage voor kantoren en bedrijven per m² (uitgeefbaar) is € 0,25 voor Stadsdeel Zuid en € 1,00 voor Stadsniveau. Dit betekent dat aan Exploitatieplangebied Noordoost een bijdrage van € 51.846,- voor Stadsdeel Zuid en een bijdrage van € 207.385,- voor Stadsniveau is toegerekend op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Bovenwijkse voorzieningen Amstelveen.

Planschade (categorie 1)

In de Exploitatieopzet is vooralsnog geen rekening gehouden met vergoedingen voor tegemoetkomingen in planschade. De gemeente Amstelveen zal nog een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. Het resultaat van deze planschaderisicoanalyse zal bij het vast te stellen worden verwerkt.

Boekwaarde rente (categorie 1)

De totale boekwaarde rente bedraagt € 1.291,-.

⁵ Deelrapport Verkeer en Bereikbaarheid MER BTAZ

5.5.3 Exploitatieplangebied Zuidoost

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van het Exploitatieplangebied Zuidoost, zoals planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)", zijn per onderdeel opgenomen in tabel 12. Dit zijn de kosten op prijspeil 1 januari 2021 en exclusief btw.

Tabel 12. Specificering kosten Exploitatieplangebied Zuidoost

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

Inbrengwaarden gronden (categorie 1)

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

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

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

Tabel 13. Inbrengwaarde per grondeigenaar Exploitatieplangebied Zuidoost

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

Sloopwerken (categorie 1)

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

Milieu en sanering (categorie 1)

In het kader van het Bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaaft de kosten en de ambtelijk bestede uren voor het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten.

Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodem- en asbestonderzoek, archeologisch onderzoek, flora en fauna en dergelijke.

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

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

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

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

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

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

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

Plankosten (categorie 1)

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

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

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

Bovenwijks (categorie 3)

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

Bijdrage N201

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

De toerekening van de (gerealiseerde) kosten van deze werkzaamheden aan het Exploitatieplan BTAZ, en haar Exploitatieplangebieden, is gebaseerd op de 'Structuurvisie Amstelveen Zuid' zoals vastgesteld op 15 december 2010 door de gemeenteraad van Amstelveen. Deze structuurvisie geeft enerzijds de ruimtelijke en functionele samenhang van de verlegging van de N201 en de realisatie van de ongelijkvloerse kruising met de ontwikkelingsgebieden aan. Anderzijds geeft deze structuurvisie de proportionele toerekening aan deze profijtelijke ontwikkelingsgebieden weer. In deze structuurvisie is bepaald welk aandeel van de investering door de te ontwikkelen bestemmingsplannen (BTAZ, de Loeten, de Scheg) en welk aandeel door de overige gebiedsontwikkelingen in de gemeente Amstelveen moet worden bijgedragen⁶.

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

Persleiding Meerlandenweg

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

Nota Bovenwijkse voorzieningen Amstelveen

De gemeente Amstelveen investeert de komende tien jaar € 48,7 miljoen om een aantrekkelijke woon-werkstad te blijven. Deze bovenwijkse voorzieningen worden gerealiseerd in Stadsdeel Zuid en op Stadsniveau. De bijdrage voor kantoren en bedrijven per m² (uitgeefbaar) is € 0,25 voor Stadsdeel Zuid en € 1,00 voor Stadsniveau. Dit betekent dat aan Exploitatieplangebied Zuidoost een bijdrage van € 15.146,- voor Stadsdeel Zuid en een bijdrage van € 60.582,- voor Stadsniveau is toegerekend op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Bovenwijkse voorzieningen Amstelveen.

Planschade (categorie 1)

In de Exploitatieopzet is vooralsnog geen rekening gehouden met vergoedingen voor tegemoetkomingen in planschade. De gemeente Amstelveen zal nog een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. Het resultaat van deze planschaderisicoanalyse zal bij het vast te stellen Exploitatieplan worden verwerkt.

⁶ Structuurvisie Amstelveen Zuid, 15 december 2010, pagina 13

Boekwaarde rente (categorie 1)

De totale boekwaarde rente bedraagt € 350,-.

5.5.4 Exploitatieplangebied Zuidwest

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

Tabel 14. Specificering kosten Exploitatieplangebied Zuidwest

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

Inbrengwaarden gronden (categorie 1)

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

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

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

Tabel 15. Inbrengwaarde per grondeigenaar Exploitatieplangebied Zuidwest

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

Sloopwerken (categorie 1)

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

Milieu en sanering (categorie 1)

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

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

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

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

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

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

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

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

Plankosten (categorie 1)

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

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

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

Bovenwijks (categorie 3)

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

Bijdrage N201

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

De toerekening van de (gerealiseerde) kosten van deze werkzaamheden aan het Exploitatieplan BTAZ, en haar Exploitatieplangebieden, is gebaseerd op de 'Structuurvisie Amstelveen Zuid' zoals vastgesteld op 15 december 2010 door de gemeenteraad van Amstelveen. Deze structuurvisie geeft enerzijds de ruimtelijke en functionele samenhang van de verlegging van de N201 en de realisatie van de ongelijkvloerse kruising met de ontwikkelingsgebieden aan. Anderzijds geeft deze structuurvisie de proportionele toerekening aan deze profijtelijke ontwikkelingsgebieden weer. In deze structuurvisie is bepaald welk aandeel van de investeringen door de te ontwikkelen bestemmingsplannen (BTAZ, de Loeten, de Scheg) en welk aandeel door de overige gebiedsontwikkelingen in de gemeente Amstelveen moet worden bijgedragen⁷.

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

Persleiding Meerlandenweg

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

Nota Bovenwijkse voorzieningen Amstelveen

De gemeente Amstelveen investeert de komende tien jaar € 48,7 miljoen om een aantrekkelijke woon-werkstad te blijven. Deze bovenwijkse voorzieningen worden gerealiseerd in Stadsdeel Zuid en op Stadsniveau. De bijdrage voor kantoren en bedrijven per m² (uitgeefbaar) is € 0,25 voor Stadsdeel Zuid en € 1,00 voor Stadsniveau. Dit betekent dat aan Exploitatieplangebied Zuidwest een bijdrage van € 12.376,- voor Stadsdeel Zuid en een bijdrage van € 49.503,- voor Stadsniveau is toegerekend op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Bovenwijkse voorzieningen Amstelveen.

Planschade (categorie 1)

In de Exploitatieopzet is vooralsnog geen rekening gehouden met vergoedingen voor tegemoetkomingen in planschade. De gemeente Amstelveen zal nog een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. Het resultaat van deze planschaderisicoanalyse zal bij het vast te stellen Exploitatieplan worden verwerkt.

⁷ Structuurvisie Amstelveen Zuid, 15 december 2010, pagina 13

Boekwaarde rente (categorie 1)

De totale boekwaarde rente bedraagt € 315,-.

5.6 Opbrengsten

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

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

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

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

Tabellen 16 tot en met 19 geven de geraamde opbrengsten van de Exploitatieplangebieden weer. Alle bedragen zijn exclusief btw.

Tabel 16. Geraamde opbrengsten Exploitatieplangebied **Noordwest**

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

Tabel 17. Geraamde opbrengsten Exploitatieplangebied **Noordoost**

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

Tabel 18. Geraamde opbrengsten Exploitatieplangebied **Zuidoost**

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

Tabel 19. Geraamde opbrengsten Exploitatieplangebied **Zuidwest**

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

5.7 Gerealiseerde kosten en opbrengsten

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabel 23. Gerealiseerde Kosten en Opbrengsten Zuidwest

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

5.8 Exploitatieopzet

5.8.1 Gewogen basiseenheden

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

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

In onderhavig geval is het totaal aantal gewogen basiseenheden = $414.120 \text{ m}^2 * 1 = 414.120$.

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

Tabel 24. Gewogen basiseenheden Exploitatieplangebied Noordwest

Exploitatieplangebied	Basiseenheden	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden
Noordwest	96.650	1	96.650

Tabel 25. Gewogen basiseenheden Exploitatieplangebied Noordoost

Exploitatieplangebied	Basiseenheden	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden
Noordoost	207.385	1	207.385

Tabel 26. Gewogen basiseenheden Exploitatieplangebied **Zuidoost**

Exploitatieplangebied	Basiseenheden	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden
Zuidoost	60.582	1	60.582

Tabel 27. Gewogen basiseenheden Exploitatieplangebied **Zuidwest**

Exploitatieplangebied	Basiseenheden	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden
Zuidwest	49.503	1	49.503

5.8.2 Exploitatiebijdrage

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

In alle 4 Exploitatieplangebieden overstijgen de geraamde opbrengsten de geraamde kosten, op contante waarde. Derhalve is er geen sprake van macro-aftopping en zijn alle kosten te verhalen.

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

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

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				

Tabel 29. Gewogen basiseenheden **Noordoost**

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

Tabel 30. Gewogen basiseenheden **Zuidoost**

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

Tabel 31. Gewogen basiseenheden **Zuidwest**

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

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

5.8.3 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning

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

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

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

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

6 Herziening en afrekening

6.1 Jaarlijkse herziening

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

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

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

Ad a.

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

Ad b.

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

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

Ad c.

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

Ad d.

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

6.2 Eindafrekening

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

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

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

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

7 Rechtsbescherming Exploitatieplan

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

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

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

C REGELS

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Exploitatieplan: het exploitatieplan ‘Bedrijventerrein Amstelveen Zuid’ als bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.13 Wro.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Werk: een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

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

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

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

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

Artikel 2. Eisen aan werken en werkzaamheden

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

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

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

Artikel 3. Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden

3.1 Goedkeuring Plan van aanpak en Voltooiingsverslag

- 1 Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van Werken en werkzaamheden worden door Exploitant de volgende gegevens ter goedkeuring aan de gemeente Amstelveen voorgelegd:
 - a. Een aanduiding van de voorgenomen Werken en werkzaamheden.
 - b. Een bodemonderzoek waaruit blijkt of de gronden al dan niet geschikt zijn voor bedrijventerrein.
 - c. Een Plan van aanpak waarin het proces van Bouwrijp maken van het Exploitatieplangebied, de aanleg Nutsvoorzieningen en de inrichting van het Openbaar gebied tot en met de overdracht van het Openbaar gebied aan de gemeente Amstelveen is beschreven.
- 2 De gemeente Amstelveen maakt binnen zes weken na het indienen van de in lid 1, onder a, b en c, bedoelde gegevens haar beslissing schriftelijk bekend aan de Exploitant. De gemeente Amstelveen kan deze termijn met eenmaal vier weken verlengen.
- 3 Zodra de Werken en werkzaamheden, waarop de in lid 1 bedoelde Werken en werkzaamheden betrekking hebben, zijn voltooid wordt door de Exploitant een Voltooiingsverslag ter goedkeuring aan de gemeente Amstelveen voorgelegd.
- 4 Exploitant vraagt aan de gemeente Amstelveen schriftelijke goedkeuring voor het Voltooiingsverslag. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.
- 5 De gemeente Amstelveen onthoudt zich van goedkeuring van het Voltooiingsverslag, indien daarin naar haar oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen Werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met hetgeen is vermeld in Artikel 2 van deze regels.
- 6 De leden 1 tot en met 5 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Amstelveen zelf als Exploitant optreedt.

3.2 Goedkeuring Bestekken

- 1 Uiterlijk 8 weken vóór de aanvang van de Werken en werkzaamheden en Bouwwerken die zijn voorzien in het Bestemmingsplan en het Exploitatieplan en die zijn voorzien binnen een Exploitatieplangebied, dient de Exploitant aan de gemeente Amstelveen een Inrichtingsplan conform de eisen, zoals opgenomen in Artikel 2 van de regels van dit Exploitatieplan, en de Bestekken, zoals bedoeld in Artikel 1 (Begripsbepalingen), voor het gebied waar de Werken en werkzaamheden en Bouwwerken zijn voorzien, ter goedkeuring voor te leggen.
- 2 Uiterlijk 6 weken na ontvangst van het Inrichtingsplan en de Bestekken, maakt de gemeente Amstelveen haar beslissing schriftelijk bekend aan de indiener van genoemd Inrichtingsplan c.q. Bestekken.
- 3 De gemeente Amstelveen onthoudt haar goedkeuring indien het Inrichtingsplan en de Bestekken niet voldoen aan het voorgenomen grondgebruik zoals aangegeven op verbeelding bij het Bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)” en het bepaalde in het Exploitatieplan.
- 4 De leden 1 tot en met 3 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Amstelveen zelf als Exploitant optreedt.

Artikel 4. Regels met betrekking tot aanbesteding werken en werkzaamheden

- 1 Op de aanbesteding van de in dit Exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende regels van toepassing:
 - a. Het is verplicht de diensten, werken en werkzaamheden namens de gemeente openbaar aan te besteden volgens de richtlijnen 2014/24/EU van het Europees Parlement en de raad van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten en tot intrekking van Richtlijn 2004/18/EG, zoals gepubliceerd in PbEU 2014, L 94/65 d.d. 28 maart 2014.
 - b. Wat betreft opdrachten met een opdrachtsom onder het betreffende drempelbedrag uit de voornoemde richtlijnen (onder a.), dient voorts het gemeentelijk aanbestedingsbeleid te worden gevolgd: “De Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeenten Amstelveen en Aalsmeer”, d.d. 7 november 2017, opgenomen in bijlage 13.
- 2 Voorafgaand aan de uitvoering van Werken en werkzaamheden wordt door Exploitant een Aanbestedingsprotocol ter goedkeuring aan de gemeente Amstelveen voorgelegd.
- 3 De gemeente Amstelveen beslist binnen vier weken na ontvangst van het Aanbestedingsprotocol over de goedkeuring ervan. De gemeente Amstelveen kan deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwacht dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.
- 4 Na goedkeuring van het Aanbestedingsprotocol en uiterlijk vier weken voorafgaand aan de uitvoering van Werken en werkzaamheden wordt een Aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot Gunning door Exploitant ter goedkeuring aan de gemeente Amstelveen voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1;
- 5 De gemeente Amstelveen beslist binnen vier weken na het indienen van het Aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot Gunning, als bedoeld in lid 4.
- 6 Het is verboden te starten met de uitvoering van Werken en werkzaamheden, voordat de gemeente Amstelveen het in lid 5 bedoelde Aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot Gunning heeft goedgekeurd.

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

- 1 In verband met de oplevering en overdracht van de eigendom en het beheer van het Openbaar gebied aan de gemeente Amstelveen en van de overdracht van de Nutsvoorzieningen vinden tussentijdse inspecties, en direct voorafgaande aan deze overdracht een eindinspectie, plaats waarbij de gemeente Amstelveen rekening houdt met de in Artikel 2 gestelde eisen en het Inrichtingsplan en Bestekken.
- 2 In verband met de eindinspecties dienen vooraf kwaliteitsverklaringen dan wel kwaliteitscertificaten van de toegepaste materialen en plannen met betrekking tot revisie en inspectie van de aangelegde riolering ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente Amstelveen.
- 3 Na goedkeuring van het Openbaar gebied en de Nutsvoorzieningen, als bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel, wordt het Werk als opgeleverd beschouwd.

Artikel 6. Regels met betrekking tot fasering

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

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

- Fase 1: Exploitatieplangebied Noordwest, 1 januari 2021 tot en met 31 december 2027;
 - Fase 2: Exploitatieplangebied Noordoost, 1 januari 2024 tot en met 31 december 2031;
 - Fase 3: Exploitatieplangebied Zuidoost en Exploitatieplangebied Zuidwest, 1 januari 2031 tot en met 31 december 2036;
- 2 Voor het verlenen van een Omgevingsvergunning in deze fasen zijn tevens koppelingseisen opgenomen, zoals beschreven in Artikel 7 als opgenomen in de regels van dit Exploitatieplan.
 - 3 Indien een Omgevingsvergunning voorafgaand aan een fase wordt ingediend, mag deze niet worden verleend en zal deze Omgevingsvergunning pas kunnen worden verleend bij aanvang van het tijdvak.

Artikel 7. Regels met betrekking tot koppelingen

- 1 **Bouwrijp maken en Omgevingsvergunning**
Een Omgevingsvergunning mag niet worden verleend voordat:
 - a. het Bouwrijp maken van het Uitgeefbaar terrein, waarop de aanvraag Omgevingsvergunning betrekking heeft, is voltooid.
 - b. het Bouwrijp maken van het Openbaar gebied ten behoeve van het Uitgeefbaar terrein waarop de aanvraag Omgevingsvergunning betrekking heeft, is voltooid.
 - c. de vereiste waterberging ten behoeve van het Uitgeefbaar terrein waarop de aanvraag Omgevingsvergunning betrekking heeft, is voltooid.
 - d. het Uitgeefbaar terrein, waarop het Bouwwerk is voorzien, rechtstreeks ontsloten is via een bouwweg, die voldoet aan de in Artikel 2 en Artikel 3 opgenomen eisen en regels voor Werken en werkzaamheden.

- 2 (Verkeers)ontsluitingen en Omgevingsvergunningen
 - a. Een Omgevingsvergunning in Fase 2 kan worden verleend op het moment dat het Bouwrijp maken van de aansluiting van de verkeersontsluiting van Fase 2 op de Zijdelweg is voltooid.
 - b. Een Omgevingsvergunning in Fase 2 kan worden verleend op het moment dat door de aanvrager is aangetoond dat er geen belemmeringen optreden, als gevolg van zijn Omgevingsvergunning, op de verkeersafwikkeling op de wegvakken en kruispunten op het aansluitende omliggende wegennet (waaronder in het bijzonder de verkeerscapaciteit op de Zijdelweg), oftewel er mag geen ontoereikende verkeersontsluiting ontstaan.
 - c. Een Omgevingsvergunning in Exploitatieplangebied Zuidwest kan worden verleend op het moment dat de onderdoorgang van de Uithoornlijn vanuit Exploitatieplangebied Zuidoost is voltooid.
 - d. Een Omgevingsvergunning in Exploitatieplangebied Zuidwest kan worden verleend op het moment dat het Bouwrijp maken van de verkeersontsluiting van Exploitatieplangebied Zuidwest door Exploitatieplangebied Zuidoost is voltooid.
- 3 Koppeling Exploitatieplangebied Zuidoost en Exploitatieplangebied Zuidwest
 - a. Een Omgevingsvergunning in Exploitatieplangebied Zuidwest kan worden verleend op het moment dat voor 70% van het Uitgeefbaar terrein in Exploitatieplangebied Zuidoost een Omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 8. Verbodsbepalingen

- 1 Het is verboden Werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de eisen genoemd Artikel 2 en Artikel 3 van deze regels.
- 2 Het is verboden Werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de regels genoemd in Artikel 3 en Artikel 4 van deze regels.
- 3 Het is verboden Werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de eisen genoemd Artikel 6 van deze regels.
- 4 Het is verboden een Omgevingsvergunning te verlenen in strijd met de regels genoemd in Artikel 6 en Artikel 7 van deze regels.
- 5 De gemeente Amstelveen kan ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en 2 van dit artikel indien de uitvoering van de Werken en werkzaamheden geen (onevenredige) afbreuk doen aan de realisatie van het plan.
- 6 De gemeente Amstelveen kan ontheffing verlenen van de regels en verbodsbepalingen in dit Exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het Exploitatieplan.
- 7 De gemeente Amstelveen kan ontheffing verlenen van de overige regels en verbodsbepalingen in dit Exploitatieplan, indien de aanvraag voor de Omgevingsvergunning past binnen de doelstelling van Transformatiegebied Legmeer om bedrijven schuifruimte te bieden binnen Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ).
- 8 De gemeente Amstelveen kan geen ontheffing van de regels en verbodsbepalingen in dit Exploitatieplan verlenen indien en voor zover de ontheffing leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar.

Artikel 9. Strafbepaling

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

Artikel 10. Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als '***Regels exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid***'

Dit Exploitatieplan wordt geciteerd als: "Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid".

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 Uitgifteprijsen 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**