

RAADSVOORSTEL

Datum 2 mei 2023

Afdeling Stedelijke ontwikkeling.

Nummer 36

Behandelend ambtenaar

A. Rustenhoven

Voorstel van college van burgemeester en wethouders

020- 540 49 11

a.rustenhoven@amstelveen.nl

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon

Onderwerp

Aangepast exploitatieplan 'Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' vanwege uitspraak Raad van State (RvS).

Gevraagd besluit

1. Het aangepaste exploitatieplan 'BTAZ', met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.21BEX-VG02, vast te stellen;
2. te bepalen dat het voornoemd aangepaste exploitatieplan langs elektronische weg is vastgelegd in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.21BEX-VG02 en tevens in die vorm is vastgesteld;
3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie Gemeente Amstelveen met datum 7 juli 2021.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Uitvoering geven aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de RvS van 8 februari 2023 voor wat betreft de aanpassing van het vastgestelde exploitatieplan BTAZ.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

De taxatie van twee onroerende zaken is opnieuw gedaan met inachtneming van de uitspraak van voormelde uitspraak van de RvS. Op basis daarvan is het exploitatieplan 'BTA' aangepast en dit dient ter vaststelling te worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5 Ruimtelijke Ontwikkeling.

Aanleiding

Bij besluit van 10 november 2021 heeft de raad van de gemeente Amstelveen het gewijzigde bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)" (hierna: het bestemmingsplan) en het gewijzigde exploitatieplan "BTAZ" (hierna: het exploitatieplan) vastgesteld. Tegen zowel het bestemmingsplan als het exploitatieplan zijn beroepen ingesteld. De RvS heeft op 8 februari 2023 uitspraak gedaan in deze beroepszaak. De Raad van State is akkoord met een door de gemeente voorgestelde technische wijziging van de planregel in het bestemmingsplan over de Zijdelweg. Dit is reeds aangepast.

Ten aanzien van het exploitatieplan zijn twee particuliere eigendommen in het deelgebied Noordwest opnieuw getaxeerd, conform de uitspraak van de RvS. Een gebruikelijke methode is een



geveltaxatie, maar voor deze specifieke eigendommen in het deelgebied Noordwest heeft de RvS aangegeven dat een geveltaxatie niet voldoende zorgvuldig is. De taxatie is, met in achtname van de uitspraak door de RvS, opnieuw uitgevoerd en op basis daarvan is het vastgestelde exploitatieplan aangepast. Vervolgens dient dit aangepaste exploitatieplan BTAZ, binnen zestien weken na verzending van de uitspraak van de RvS, aan de gemeenteraad te worden voorgelegd ter besluitvorming. Dit betekent dat het aangepaste exploitatieplan uiterlijk op 24 mei 2023 door de raad dient te worden vastgesteld.

Argumenten

1.1 Er zijn twee nieuwe taxaties uitgevoerd.

In opdracht van de gemeente heeft Kendes Rentmeesters Veenendaal B.V. (hierna: Kendes) voor de adressen (objecten) Meerlandenweg 63 en 65A te Amstelveen een nieuwe taxatie uitgevoerd. Bij deze taxaties hebben de taxateurs de objecten ook in pandig opgenomen en beoordeeld. Van deze taxaties is een taxatierapport d.d. 3 april 2023 opgesteld als addendum bij het eerder opgestelde taxatierapport 'Marktwaarde Exploitatieplan BTAZ van september 2021. Op basis van deze nieuwe taxatie is geconcludeerd dat de gebruikswaarde van beide objecten hoger is dan de complexwaarde waardoor de gebruikswaarde als inbrengwaarde van beide objecten in het exploitatieplan heeft te gelden. Aan de hand hiervan is het vastgestelde exploitatieplan voor het deelgebied noordwest aangepast.

1.2 Het vastgestelde exploitatieplan is aangepast op basis van de nieuwe taxatie.

De twee objecten Meerlandenweg 63 en 65A zijn gelegen in deelgebied noordwest. Voor dit deelgebied is het vastgestelde exploitatieplan dan ook aangepast. Onder de paragraaf 'Financiën' is toegelicht wat er is gewijzigd in het nu voorliggende exploitatieplan.

2. Elektronisch vastleggen exploitatieplan.

Op grond van de wet- en regelgeving moeten gemeenten ruimtelijke plannen digitaal maken, vaststellen en beschikbaar stellen.

3. Topografische ondergrond.

Op grond van de wet- en regelgeving is bepaald dat bij de vaststelling van het aangepaste exploitatieplan dient te worden aangegeven welke ondergrond voor de digitale verbeelding is gebruikt.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

De kosten van het uitvoeren van de taxaties door Kendes en het aanpassen van het exploitatieplan worden gedekt uit het krediet / budget voor plankosten dat is opgenomen in de gemeentelijke grondexploitaties van BTAZ.

De aanpassing van het vastgestelde exploitatieplan heeft tot gevolg dat de verschuldigde exploitatiebijdragen behorende bij eventuele zelfrealisatie van particulieren, die de toestemming op hun eigendom willen en kunnen zelf realiseren, wijzigen. Deze gewijzigde verschuldigde exploitatiebijdragen worden, als aan de orde, verwerkt in de gemeentelijke grondexploitatie BTAZ. Daarnaast heeft de nieuwe taxatie gevolgen voor eventuele verwerving van de particuliere eigendommen door de gemeente. Het financiële effect van deze wijzigingen is circa € 25.000,- nadelig ten opzichte van het verwachte resultaat op eindwaarde (2037) van € 7,667 miljoen positief. Als gevolg van deze wijzigingen zal het verwachte resultaat op eindwaarde (2037) afgerond € 7,642 miljoen positief zijn. Deze wijzigingen worden in de eerstvolgende actualisatie van de gemeentelijke grondexploitatie BTAZ, na de actualisatie in het kader van het MPG Amstelveen, meegenomen.



Communicatie

De formele publicatie van het alsdan vastgestelde exploitatieplan vindt plaats in het Gemeentebblad. Daarnaast wordt het alsdan vastgestelde exploitatieplan digitaal beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de Internetpagina van de gemeente Amstelveen. Er wordt ook een analoge versie van het alsdan vastgestelde exploitatieplan ter inzage gelegd in het raadhuis van Amstelveen.

Procedure

Het alsdan vastgestelde exploitatieplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden tegen de gewijzigde onderdelen beroep indienen bij de RvS. Tegelijkertijd wordt het alsdan vastgestelde exploitatieplan zo spoedig mogelijk na vaststelling naar de RvS en de twee indieners van het beroep verzonden. De RvS geeft de twee indieners van het beroep vier weken de tijd om een zienswijze in te dienen. De RvS kan een langere termijn geven. Als er zienswijzen worden ingediend, zal de Raad van State binnen vier weken na afloop voor het indienen van een zienswijze een beslissing nemen. Het kan zijn dat de RvS kiest voor een zitting om de zienswijzen te bespreken. Als er geen zienswijzen worden ingediend neemt de RvS een besluit zonder inhoudelijke beoordeling van het gewijzigde exploitatieplan.

Het alsdan exploitatieplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, ongeacht of er beroepen worden ingediend. Alleen bij het indienen van een voorlopige voorziening wordt de inwerkingtreding opgeschort. Het alsdan exploitatieplan wordt onherroepelijk na het besluit, zijnde een einduitspraak, van de RvS over het herstelde exploitatieplan.

Bijlagen

Bijlage 1 - Aangepast exploitatieplan 'BTAZ'.
Bijlage 2 - Uitspraak RvS d.d. 8 februari 2023.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

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