

Nota van Wijzigingen

*Exploitatieplan
De Scheg Midden*

Wijzigingen in het (vast te stellen) exploitatieplan t.o.v.
het ontwerp exploitatieplan De Scheg Midden

Amstelveen, oktober 2024



Toelichting

Deze nota van wijzigingen heeft betrekking op de wijzigingen die zijn aangebracht in het exploitatieplan De Scheg Midden.

De gemaakte wijzigingen in het exploitatieplan betreffen grotendeels ambtshalve wijzigingen. Een aantal van de wijzigingen is (tevens) gemaakt op basis van een zienswijze.

De wijzigingen worden hierna weergegeven. In de linker kolom staat een beknopte omschrijving van hetgeen opgenomen in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden; in de kolom daarnaast staat de wijziging; en in de laatste kolom staat de wijze, waarop het exploitatieplan is aangepast, omschreven.



Samenvatting onderdeel in Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden	Samenvatting (ambtshalve) wijziging	Plan-aanpassing
1. Het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden bevat binnen het Exploitatieplangebied circa 19 hectare woongebied (wegen, groen, water, fiets- en voetpaden en uitgeefbare vierkante meters).	In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden waren eigendommen niet opgenomen, waarvan de gemeente Amstelveen, in onderling overleg met de betreffende eigenaren, van mening is dat deze eigendommen onderdeel dienen te zijn van het Exploitatieplan. Het betreft uitgeefbare vierkante meters die niet waren opgenomen in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden, maar welke wel onderdeel zijn van de ruimtelijke en functionele samenhang van het plangebied. Verder waren in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden eigendommen opgenomen, waarvan de gemeente Amstelveen, in onderling overleg met de betreffende eigenaren (en deels o.b.v. ingediende zienswijze), van mening is dat deze eigendommen geen onderdeel dienen te zijn van het Exploitatieplan. Het betrof uitgeefbare vierkante meters en vierkante meters groen die waren opgenomen in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden. Vanwege bovenstaande beweegredenen zijn eigendommen opgenomen en verwijderd in het Exploitatieplangebied en daarmee in het Exploitatieplan De Scheg Midden.	Exploitatieplangebied wordt aangepast c.q. verkleind van 194.143 m² naar 193.937 m². Gevolg is dat de Exploitatieplangrens aangepast is. Verder heeft dit ook effect op het toekomstig grondgebruik. Dit bestaat in Exploitatieplan De Scheg Midden uit 77.088 m² uitgeefbaar, 53.009 m² groen, 43.824 m² verharding en 20.016 m² water.
2. Het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden bestaat uit 48 eigenaren.	Sinds de publicatie van het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden hebben er grondtransacties plaatsgevonden en is de Exploitatiegrens van het Exploitatieplangebied aangepast. Hierdoor is ook het aantal eigenaren in het Exploitatieplangebied veranderd. De veranderingen zijn als volgt:	Het Exploitatieplan wordt aangepast.



	• eigendom van eigenaar 2 maakt niet langer deel uit van het Exploitatieplangebied; • eigendom van eigenaar 7 is overgegaan naar eigenaar 46; • eigendom van eigenaar 11 maakt geen deel meer uit van het Exploitatieplangebied; • eigendom van eigenaar 22 is overgegaan naar eigenaar 47; • eigendom van eigenaar 28 is overgegaan naar eigenaar 48; • eigendom 49 is toegevoegd aan het Exploitatieplangebied; • en, eigendom van eigenaar 17 is gedeeltelijk overgedragen aan eigenaar 50.	
3. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden bedraagt het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt, 11 jaar en loopt van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2033. De werkzaamheden in het Exploitatieplangebied, het Bouwrijp maken, zullen aanvangen, nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Dit is naar verwachting medio 2024.	Het Exploitatieplan en Bestemmingsplan zal naar verwachting eind 2024 / begin 2025 onherroepelijk worden. Hierdoor dient de fasering binnen het tijdvak te worden aangepast.	Het tijdvak van het Exploitatieplan wordt aangepast naar 10 jaar en loopt van 1 januari 2024 tot 31 december 2033. Op basis van het actueel inzicht is ook de fasering van kosten en opbrengsten aangepast. Deze aanpassingen zijn opgenomen in de Exploitatieopzet.
4. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden wordt een rente gehanteerd ter hoogte van 1,72%. Verder wordt er 2,5% á 3,0% uitgavenstijging gehanteerd en 1,8% inkomstenstijging.	Vanwege de doorlopende veranderingen op de markt is het onvermijdelijk dat rentepercentages, inkomsten- en uitgavenstijgingen constant blijven. De situatie op peildatum van het ter visie leggen van het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden is veranderd t.o.v. het vaststellen van het Exploitatieplan De Scheg Midden. Deze veranderde	Het rentepercentage dat gehanteerd wordt in Exploitatieplan De Scheg Midden bedraagt 1,75% en is gebaseerd op de rente voor gemeentelijke grondexploitaties van de gemeente Amstelveen.



	marktomstandigheden zijn verwerkt in de Exploitatieopzet en hebben geleid tot het aanpassen van de parameters voor rente, uitgavenstijging en inkomstenstijging.	Verder is de uitgavenstijging gelijk gebleven en is de inkomstenstijging aangepast.
5. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden is het taxatierapport inbrengwaarden opgenomen als bijlagen en dit taxatierapport wordt gehanteerd voor de berekening van de inbrengwaarde per eigenaar in het Exploitatieplangebied en voor de berekening van de opbrengsten in de Exploitatieopzet.	Vanwege de doorlopende veranderingen op de woningmarkt is het onvermijdelijk dat verkoopprijzen, huurprijzen, bouwkosten, etc. constant blijven. Vanwege het feit dat de peildatum van het Exploitatieplan, maar ook doordat de taxatie van de inbrengwaarden is veranderd, zorgt dit voor een geactualiseerde raming inbrengwaarden en opbrengsten in de Exploitatieopzet. Mede gelet op de ingediende zienswijze(n) is eveneens de taxatie inbrengwaarde aangepast en is het Exploitatieplan 1-op-1 aangesloten op de taxatie inbrengwaarde. Dit betekent dat de inbrengwaarde en de opbrengsten zijn veranderd in het Exploitatieplan De Scheg Midden.	De inbrengwaarde in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden bedroeg circa € 61.900.000. In het Exploitatieplan De Scheg Midden is dit gestegen naar circa € 63.900.000. De geraamde opbrengsten in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden bedroegen circa € 99.200.000. In het Exploitatieplan De Scheg Midden is dit gedaald naar circa € 95.900.000.
6. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden zijn verschillende kostenposten opgenomen, waaronder:	Vanwege veranderende marktomstandigheden op de markt van grond-, weg- en waterbouw is het onvermijdelijk dat bouwkosten en grondkosten constant blijven. Vanwege het feit dat de peildatum van het Exploitatieplan is veranderd, zorgt dit voor een geactualiseerde raming kosten in de Exploitatieopzet.	In het Exploitatieplan De Scheg Midden zijn verschillende kostenposten veranderd t.o.v. het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden, waaronder: • sloopkosten bedroegen in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden € 1.910.700 en in het Exploitatieplan De Scheg Midden € 1.468.896; • milieu/saneren bedroeg in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden € 1.023.419 en in het Exploitatieplan De Scheg Midden € 752.773;



		• bouwrijp maken bedroeg in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden € 5.223.189 en in het Exploitatieplan De Scheg Midden € 5.696.042; • woonrijp maken bedroeg in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden € 15.183.805 en in het Exploitatieplan De Scheg Midden € 17.277.289; • en, beheer openbaar gebied bedroeg in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden € 165.670 en in het Exploitatieplan De Scheg Midden € 172.424.
7. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden zijn de plankosten geraamd aan de hand van de ministeriële regeling plankosten en het daarbij horende rekenmodel. De geraamde kosten welk zijn opgenomen in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden bedragen € 3.588.917.	Vanwege het aspect dat het programma en het Exploitatieplangebied is veranderd, zorgt dit ook voor een verandering in de geraamde plankosten. Deze aspecten zijn namelijk onderdeel van de plankostenscan. Deze scan is in het Exploitatieplan De Scheg Midden geactualiseerd.	In het Exploitatieplan De Scheg Midden is de plankostenscan 2023 toegepast op de geactualiseerde informatie m.b.t. programma en oppervlakten. Dit resulteert in een hogere raming plankosten (in totaal) ter hoogte van € 3.671.277 welke is opgenomen in de Exploitatieopzet.
8. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden zijn verschillende bijdragen bovenwijkse voorzieningen opgenomen, waaronder: • bijdrage aan de N201 voor een bedrag ter hoogte van € 292.951; • aanpassing rioolstelsel buiten plangebied (nieuw persriool) voor	Vanwege het aspect dat het programma en het Exploitatieplangebied is veranderd, zorgt dit ook voor een verandering in de verdeling van bovenwijkse voorzieningen, waaronder de bijdrage N201 en de persriolering buiten het plangebied. Verder heeft het college van B&W de bijdrage Nota Bovenwijks geactualiseerd, waardoor ook de bijdrage van het Exploitatieplangebied De Scheg Midden is veranderd.	In het Exploitatieplan De Scheg Midden zijn verschillende bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen veranderd t.o.v. het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden, waaronder: • bijdrage aan de N201 welk in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden € 292.951 bedroeg en in het



een bedrag ter hoogte van € 910.729; en, bijdragen Nota Bovenwijkse voorzieningen Amstelveen voor een bedrag ter hoogte van € 515.741.		Exploitatieplan De Scheg Midden € 284.133; - bijdrage aanpassing rioolstelsel buiten plangebied (nieuw persriool) bedroeg in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden € 910.729 en in het Exploitatieplan De Scheg Midden € € 883.316; - en, bijdragen Nota Bovenwijks bedroeg in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden € 515.741 en in het Exploitatieplan De Scheg Midden € 1.023.344.
9. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden zijn woningeenheden opgenomen behorende bij het programma aan woningen dat wordt voorzien in het Exploitatieplangebied. Dit waren in totaliteit 459 woningen verdeeld over verschillende woningcategorieën en leidde tot 459 basiseenheden in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden.	In het Exploitatieplan De Scheg Midden heeft een actualisatie plaatsgevonden van het Exploitatieplangebied en het ruimtegebruik binnen dit Exploitatieplangebied, waaronder de ruimtelijke invulling van het eigendom van een indiener van een zienswijze. De oppervlakten van de verschillende uitgifte- en woningcategorieën zijn daardoor veranderd. Hierdoor is het totaal aan uitgeefbare vierkante meters veranderd. Tevens is er besloten om basiseenheden niet langer te baseren op het aantal woningen, maar op vierkante meters uitgeefbaar programma.	In het Exploitatieplan De Scheg Midden is het uitgeefbaar gebied 77.088 m2 en het totaal aantal basiseenheden 77.388 geworden. Het verschil van 300 is te verklaren aan één categorie commerciële functies welke is weergegeven in vierkante meters bruto vloeroppervlakte (bvo) i.p.v. uitgeefbaar.
10. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden is een raming opgenomen van het aantal gewogen eenheden. Daarnaast is een raming opgenomen van de contant te verhalen kosten.	Zoals eerder omschreven zijn in het Exploitatieplan De Scheg Midden de opbrengsten, (plan)kosten en programma geactualiseerd naar huidige marktconformiteit en zijn de geraamde kosten en opbrengsten onder de juiste categorieën geplaatst.	De geraamde <u>gewogen</u> eenheden in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden bedroegen 3.543. In het Exploitatieplan De Scheg Midden is dit 399.640 geworden.



Deze gewogen eenheden en de contant te verhalen kosten zijn van belang voor de bepaling van de bruto exploitatiebijdrage per eigenaar. Het totaal aan gewogen eenheden geraamd in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden bedroeg 3.543 verdeeld over de verschillende uitgiftecategorieën. De contant te verhalen kosten bedroegen € 93.269.638,63.	Hierdoor verandert ook het totaal contant verhaalbare kosten en de gewogen eenheden in het Exploitatieplan De Scheg Midden. Verder verandert als gevolg hiervan ook de bijdrage per gewogen eenheid (en bruto exploitatiebijdrage per eigenaar). Tevens is er in het Exploitatieplan De Scheg Midden gekozen voor een Exploitatiebijdrage gebaseerd op vierkante meters uitgeefbaar i.p.v. woningeenheden zoals voorheen berekend in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden.	De contant te verhalen kosten bedroegen in het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden € 93.269.638,63. In het Exploitatieplan De Scheg Midden is dit € 96.630.133,62 geworden. De opbrengsten overstijgen de kosten, wat betekent dat maximaal kostenverhaal kan plaatsvinden tot aan de contante kosten welke € 96.630.133,62 bedragen. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden was dit € 26.328,67 per gewogen eenheid. In het Exploitatieplan De Scheg Midden is dit € 241,79 per gewogen eenheid geworden.
11. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden wordt in Deel C, Artikel 2 regels omschreven voor het voorgenomen grondgebruik en het in aanmerking komen voor een Omgevingsvergunning wanneer van dit grondgebruik en/of stedenbouwkundig plan wordt afgeweken.	In het Exploitatieplan De Scheg Midden zijn de regels in artikel 2 van Deel C aangescherpt. Dit op verzoek van een ingediende zienswijze.	Artikel 2 van Deel C is aangepast en nader verduidelijkt.
12. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden wordt in Deel C, artikel 4.1, lid 2 verwezen naar de benodigde informatie in het plan van aanpak.	In het Exploitatieplan De Scheg Midden zijn de regels in artikel 4.1 van Deel C aangescherpt.	Artikel 4.1, lid 2 onder d van Deel C is aangepast.
13. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden wordt in Deel C, artikel 5, lid 1 verwezen naar de beweegredenen	In het Exploitatieplan De Scheg Midden zijn de regels in artikel 5 van Deel C aangescherpt.	Artikel 5, lid 1 onder h van Deel C is aangepast.



wanneer een Omgevingsvergunning niet wordt verleend.		
14. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden wordt in Deel C, artikel 5, lid 5 verwezen naar het koppelen van de benodigde riolering en ontsluiting voor dat overgegaan kan worden tot verlening van de Omgevingsvergunning.	In het Exploitatieplan De Scheg Midden zijn de regels in artikel 5 van Deel C aangescherpt. Dit op verzoek van een ingediende zienswijze.	Artikel 5, lid 1 onder e van Deel C is aangepast en verduidelijkt door het splitsen van het originele lid e naar een nieuw lid e, f en g.
15. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden wordt in Deel C, artikel 6, lid 4 verwezen naar het verbod om te handelen in strijd met de regels met betrekking tot koppelingen zoals opgenomen in Artikel 5 van Deel C van de regels van het Exploitatieplan.	In het Exploitatieplan De Scheg Midden kan er door Burgemeester en Wethouders ontheffing worden verleend op sommige regels c.q. koppelingen, vandaar het lid 4 van artikel 6 in Deel C overbodig is.	In het Exploitatieplan De Scheg Midden is lid 4 van artikel 6 onder Deel C verwijderd.
16. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden wordt in Deel C, Artikel 7 ingegaan op de ontheffingsbepalingen.	In een van de ingediende zienswijze kwam naar voren dat Artikel 7 van Deel C enige verduidelijking benodigde. Het Artikel is nader aangescherpt en uitgebreid, zodat interpretatie van het Artikel eenvoudiger wordt.	Artikel 7 van Deel C is herschreven om de ontheffingen duidelijker te maken. Tevens zijn enkele ontheffingen toegevoegd onder lid 6, 7 en 8 van Artikel 7 onder Deel C.
17. In het Ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden zijn een aantal tekstuele omissies en grammaticale fouten opgenomen.	In het Exploitatieplan De Scheg Midden zijn, zoveel als mogelijk, deze tekstuele omissies en grammaticale fouten hersteld.	Het Exploitatieplan De Scheg Midden is, voor zover mogelijk, zonder tekstuele omissies en grammaticale fouten.