

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en  
beantwoording van de zienswijzen, op het

*Ontwerp  
Exploitatieplan  
De Scheg Midden*

Amstelveen, oktober 2024



---

## Wijze van beantwoording

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de zienswijzen op het ontwerp exploitatieplan De Scheg Midden.

Op 20 december 2023 is het ontwerp exploitatieplan voor een periode van zes weken ter visie gelegd, met een zienswijzentermijn t/m 30 januari 2024.

Voor een ingediende pro forma zienswijze is de zienswijzentermijn verlengd t/m 8 maart 2024.

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

De ontvangen zienswijzen worden per indiener of per indieners puntsgewijs behandeld. De indieners van de zienswijzen worden geanonimiseerd en genummerd. In de linker kolom staat de nummering en een beknopte opsomming van de punten uit de brief of mail, en in de kolom daarnaast staat de beantwoording. In de rechterkolom staat aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van de regels en/of plankaart van het bestemmingsplan, met indien van toepassing een korte toelichting daarop (in de middelste kolom).

## GEANONIMISEERD



Samenvatting ingediende zienswijze	Beantwoording zienswijze per punt	Plan-aanpassing (indien ja)
1. Nes Vastgoed namens 3 gezamenlijke indieners/ grondeigenaren – Mail en brief d.d. 18 januari 2024		
<i>Inbrengwaarde</i> Indieners geven aan dat Fakton gek genoeg een perceel van 1.052 m2 taxeert. Dit terwijl het perceel een kadastraal oppervlakte heeft van 1.050 m2. Bij de taxatie van de inbrengwaarde dient, conform de Kadasterwet, te worden uitgegaan van het oppervlakte dat volgt uit het Kadaster. In dat kader verwijzen indieners naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtsspraak Raad van State van 11 juni 2014.	<p>De constatering van de indiener is juist. In de taxatie dient een eigendom te worden getaxeerd met als basis de kadastrale oppervlakte van het perceel, mits een gedeelte van dit eigendom binnen het exploitatieplangebied is gelegen.</p> <p>In het vast te stellen exploitatieplan is in de taxatie inbrengwaarde rekening gehouden met de kadastrale oppervlakte van het eigendom.</p>	In de taxatie inbrengwaarde behorende bij het vast te stellen exploitatieplan De Scheg Midden is rekening gehouden met de kadastrale oppervlakte van het eigendom.
<i>Exploitatiebijdrage</i> Naar de mening van indieners is sprake van een onjuiste exploitatiebijdrage voor 'eigenaar 4', omdat wordt uitgegaan van een vrijstaande woning én een twee-onder-een-kapwoning. Dit terwijl planologisch in het ontwerpbestemmingsplan De Scheg Midden slechts één woning is toegestaan. Indieners verzoeken de gemeente deze fout te herstellen, zodat sprake is van een juiste exploitatiebijdrage op basis van één woning.	Het is juist dat de indiener als eigenaar 4 in het exploitatieplan wordt weergegeven. Op bijlage 4 van het ontwerpexploitatieplan is dat ook zichtbaar. Eigenaar 4 heeft het kadastrale perceel bekend als Amstelveen O7274 in eigendom. In bijlage 5 van het ontwerpexploitatieplan is het ruimtegebruik / voor het exploitatieplangebied De Scheg Midden, rekening houdend met het ontwerpbestemmingsplan (regels en verbeelding) De Scheg Midden, opgenomen. Daarnaast is in bijlage 2 en 6 respectievelijk de voorgenomen stedenbouwkundige verkaveling en woningcategorieën opgenomen. De exploitatiebijdrage in het ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden is een vertaling van het ruimtegebruik en de woningcategorieën die op het	In het vast te stellen exploitatieplan De Scheg Midden is voor het betreffende kadastrale perceel Amstelveen O7274 één woning opgenomen.



	<p>kadastrale perceel voorgenomen zijn. Hieruit volgt dat, bij nader inzien, voor het betreffende kadastrale perceel niet een voorgenomen realisatie van een 2<sup>^</sup>1 kapwoning mogelijk is. Slechts delen van deze woningcategorie was voorzien op het betreffende kadastrale perceel. In het aangepaste stedenbouwkundig plan is geen sprake van delen van meerdere woonpercelen op het perceel van indieners. In het vast te stellen exploitatieplan is de woningcategorie voor het perceel van indieners aangepast, waardoor de exploitatiebijdrage ook juist is berekend en bepaald.</p>	
2. Vastgoedplan – Mail en brief d.d. 26 januari 2024		
<p>In het ontwerpexploitatieplan zijn de inbrengwaarden van de gronden opgenomen. Deze inbrengwaarden zijn gebaseerd op het taxatierapport van Fakton Valuation (17 november 2023). In het taxatierapport is opgenomen dat de inbrengwaarde van het complex De Scheg Midden € 62.200.00,- exclusief BTW is. De totale complexwaarde voor De Scheg als geheel (West, Oost en Midden) bedraagt € 198.290.000, - exclusief BTW, prijspeil oktober 2023. Dit komt neer op circa € 330,- exclusief BTW per m<sup>2</sup> plangebied.</p> <p>Vastgoedplan geeft aan de uitgangspunten en de uiteindelijke waardebeoordeling in het taxatierapport te betwisten, en te beargumenteren dat door de gekozen uitgangspunten en waarderingsmethode niet de juiste inbrengwaarde van de gronden in De Scheg Midden is berekend. Dit leidt volgens Vastgoedplan tot de conclusie dat het taxatierapport niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand is gekomen en dus niet aan het ontwerpexploitatieplan ten grondslag kan worden gelegd.</p>	<p>Ad 1. Zoals de indiener aangeeft is de residuele grondwaardemethode een methode van waardebeoordeling die toegepast kan worden bij de taxatie van inbrengwaarden. Dat deze methode gevoelig is voor veranderende situaties is bekend en blijkt inderdaad ook de verschillen met de voorliggende taxaties en betreffende taxatie inbrengwaarde. In iedere taxatie inbrengwaarde is echter eveneens de methode van vergelijkings- en referentietransacties gehanteerd voor waardebeoordeling. Hiermee wordt de inbrengwaarde / marktwaarde van het eigendom niet op 1 maar op 2 methoden van waardebeoordeling gebaseerd.</p> <p>Voor een toelichting op de taxatiemethodiek verwijst de gemeente naar paragraaf 2.3. 'Taxatiemethodiek' in het taxatierapport en</p>	<p>Het ontwerpexploitatieplan is aangepast zodanig dat er bij de taxatie inbrengwaarde rekening is gehouden met, als aan de orde en van toepassing, een inpassende opname van objecten.</p>



<p>Dit licht Vastgoedplan (indiener) hierna toe aan de hand van de volgende gronden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De keuze voor de residuele grondwaardemethode als primaire waarderingsmethode is niet terecht;</li><li>- In de taxatierapporten voor De Scheg West, De Scheg Midden en De Scheg Oost waarin is uitgegaan van de Scheg als één complex, zitten veel onregelmatigheden, mutaties en contraire ontwikkelingen;</li><li>- Er zijn genoeg zuivere marktreferenties binnen het plangebied aanwezig waardoor de vergelijkende methode had moeten worden toegepast; en</li><li>- De gemeente heeft onterecht geen inpandig zoekopdracht verricht.</li></ul> <p>Ad. 1. Indiener is van mening dat de keuze voor de residuele grondwaardemethode in de situatie van De Scheg niet goed te volgen is. De gevoeligheid van de residuele grondwaardemethode blijkt o.a. uit de verschillen in de taxatierapporten die zijn opgesteld voor De Scheg West, De Scheg Midden en De Scheg Oost. Ook heeft indiener onregelmatigheden geconstateerd in de uitkomsten van het taxatierapport. Dat licht indiener hierna toe.</p> <p>Ad 2. De Scheg bestaat uit drie deelgebieden, namelijk: De Scheg West, De Scheg Midden en De Scheg Oost. Voor elk van de drie deelgebieden is een apart bestemmingsplan en exploitatieplan opgesteld. Voor elk van deze exploitatieplannen is ook een taxatierapport opgesteld door Fakton Valuation. Alle drie de rapporten zijn in een korte periode na elkaar uitgebracht (De Scheg West heeft een peildatum van 19 maanden na het rapport De Scheg Oost, en de Scheg Midden een peildatum van slechts 2 maanden na het rapport De Scheg West), en in alle drie de rapporten wordt hetzelfde uitgangspunt gehanteerd namelijk dat De Scheg West, Midden en Oost als één complex met een ruimtelijke en functionele samenhang moet worden gezien.</p> <p>Eenvoudig gezegd wordt in alle drie de rapporten op een identieke wijze de waarde van de drie deelgebieden bepaald. Maar binnen die uitgangspunten zitten ook belangrijke verschillen. In de Excel sheet in</p>	<p>hoofdstuk 6 van het taxatierapport waar zowel de residuele methodiek (paragraaf 6.2) als comparatieve methodiek (paragraaf 6.4) wordt onderbouwd en toegelicht.</p> <p>Volgens "Valuation Information Paper No. 12, Valuation of development land" van RICS zijn de aangewezen methoden voor de waardering van ontwikkelingsvastgoed de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardemethode. Beide methodes zijn toegepast in de taxatie.</p> <p>Naar de mening van de gemeente is het taxatierapport inbrengwaarden en het ontwerpexploitatieplan Scheg Midden zorgvuldig, actueel en marktconform tot stand gekomen.</p> <p>Ad 2. In het kader van het ontwerpexploitatieplan Scheg Midden is het taxatierapport inbrengwaarden door Fakton opgesteld met taxatiedatum 11 oktober 2023 en datum publicatie 17 november 2023. Dit taxatierapport heeft de meest recente gegevens over plangebied De Scheg, met daarin de deelgebieden West, Midden en Oost, alsmede de meest actuele marktgegevens in zich. Een vergelijking met eerdere taxaties inbrengwaarden, die in het kader van ontwerp- en vast te stellen bestemmings- en exploitatieplannen zijn verricht, is in die zin niet of minder relevant omdat feiten en omstandigheden kunnen wijzigen en, zoals indiener op onderdelen ook constateert, zijn gewijzigd.</p> <p>De gebiedsontwikkeling De Scheg vormt één complex en de waarde van De Scheg Midden is daarom een afgeleide van de complexwaarde van het geheel. Dit staat toegelicht en onderbouwd in</p>	
---	--	--



<p>bijlage 1 van de zienswijze heeft indiener uitgebreid de verschillen uiteengezet per deelgebied van de Scheg.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- verschillend oppervlaktes plangebied, uitgeefbaar plangebied, verhardingen, groen, water.</li><li>- verschillende woningbouwaantallen in het programma (Oost, West, Midden).</li><li>- verschillen in de aantallen woningen, kaveloppervlakte, oppervlakte gbo/bvo, vormfactor, stijging/daling opbrengsten per m2 gbo per categorie tussen de drie taxatierapporten.</li><li>- verschillen in de (stijging van de) bouwkosten en verschillen binnen dezelfde woningtype.</li><li>- verschillen in grondquotes per woningbouwcategorie tussen de drie taxatierapporten.</li></ul> <p>Opvallend is verder dat de inbrengwaarden van de Scheg West en de Scheg Midden veel lager zijn dan de inbrengwaarde van de Scheg Oost terwijl de prijzen van ruwe bouwgrond voor woningbouw niet met hetzelfde percentage zijn gedaald in twee jaar tijd. Er zijn geen marktberichten die onderbouwen dat er sprake is van een significante daling van de ruwe bouwgrond woningbouw over de periode Q1 2022 tot heden.</p> <p>Zoals hierboven uiteengezet is de uitkomst van de residuele grondwaardemethode in hoge mate afhankelijk van tal van veronderstellingen en kunnen kleine nuances daarom tot grote fluctuaties leiden. In het taxatierapport had niet met een methode gerekend mogen worden die zo gevoelig is voor kleine nuances. De data die door Fakton is gebruikt voor de berekening van de residuele grondwaarde toont in drie taxatierapporten van het hetzelfde gebied in een relatief korte periode wijzigingen in alle aspecten (plangebied, ruimtegebruik, bouwprogramma, woningtypen, oppervlakte vierkant meter, gebruiksoppervlak, vormfactors, kaveloppervlaktes, bouwkosten en opbrengsten) zodat er geen sprake kan zijn van een zorgvuldig tot stand gekomen taxatie conform de uitgangspunten die de jurisprudentie hieraan stelt.</p>	<p>het taxatierapport (Taxatierapport – De Scheg Midden, Amstelveen, d.d. 17 november 2023, paragraaf 6.1.). De Scheg Midden vormt samen met deelgebied West en Oost de gebiedsontwikkeling De Scheg. De gebiedsontwikkeling De Scheg vormt door de fysieke en planologische verbondenheid één complex.</p> <p>Het gebied wordt weliswaar concreet uitgewerkt in verschillende bestemmingsplannen, maar de gemeente Amstelveen beschouwt De Scheg planologisch als één geheel. Al in het 'Ruimtelijk Kader' van augustus 2015 wordt de ontwikkeling De Scheg duidelijk als één integrale gebiedsontwikkeling beschouwd. In het Ruimtelijk Raamwerk en het 'Beeldkwaliteitsvisie Amstelveen De Scheg' d.d. 9 november 2020 wordt De Scheg ook als één integrale ontwikkeling beschouwd. De gemeente stuurt op totaalniveau op de benodigde en gewenste voorzieningen zoals speelpleinen en de school.</p> <p>De taxatie inbrengwaarde ten behoeve van het ontwerpexploitatieplan Scheg Midden heeft de op moment van taxatiedatum meest actuele gegevens, waardoor het zorgvuldig tot stand is gekomen en aan het ontwerpexploitatieplan ten grondslag heeft kunnen liggen.</p> <p>Ad 3. In het taxatierapport inbrengwaarden zijn op pagina 64, zoals indiener ook aangeeft, referentietransacties weergegeven en door de taxateur beoordeeld op basis van openbaar beschikbare informatie en gegevens. De conclusie van de taxateur is dat, na correctie voor programma en tijdseffecten de transactieprijs van 3</p>	
--	--	--



<p>Hierdoor geeft het taxatierapport een onjuist beeld van de marktwaarde van de gronden en daarmee een onrealistisch en onzorgvuldig tot stand gekomen inbrengwaarde.</p> <p>Ad 3.</p> <p>Uit vaste rechtspraak volgt dat als er voldoende marktbevijs uit referentietransacties beschikbaar is, de vergelijkende grondwaardemethode de voorkeur verdient boven de residuele grondwaardemethode.<sup>3</sup> In de uitspraak van 1 juni 2011 (ECLI: NL: RVS: 2011: BQ6839) oordeelt de Afdeling dat de vergelijkende methode een gebruikelijke en geaccepteerde methode is voor het bepalen van inbrengwaarden.</p> <p>In het voorliggende geval is er voldoende marktbevijs uit referentietransacties aanwezig om de vergelijkende grondwaardemethode toe te passen. Dat blijkt alleen al uit de informatie uit het taxatierapport, pagina 64, waarin een schema is opgenomen van de verschillende koopprijzen die in de periode 2018-2022 zijn betaald voor de gronden. Indien er is daarnaast in ieder geval bij twee marktreferenties betrokken, waaruit volgt de marktwaarde van de gronden aanzienlijk hoger ligt dan de vastgestelde inbrengwaarde.</p> <p>De gemeenteraad was grotendeels bekend met deze referentietransacties, zo volgt uit taxatierapport. Op pagina 64 staat nota bene wat de markt reeds als prijs voor de gronden heeft betaald, en welk (aanzienlijk) verschil het betreft met de uiteindelijk bepaalde inbrengwaarde. Het is dan ook niet te volgen waarom de gemeenteraad toch ervoor heeft gekozen om de inbrengwaarde op basis van de residuele methode te bepalen, zeker nu de koopprijzen op pagina 64 geen neerwaartse tendens vertonen, in tegendeel.</p> <p>Gelet op het marktbevijs dat al bekend is bij de gemeenteraad, en deze aanvullende referenties, is er genoeg marktbevijs uit referentietransacties waaruit volgt dat de door de gemeenteraad bepaalde inbrengwaarde niet realistisch is. Daarom had in het taxatierapport de vergelijkende grondwaardemethode moeten worden toegepast.</p>	<p>van de 5 transacties in een bandbreedte ligt van € 330,00 per m<sup>2</sup> tot € 380,00 per m<sup>2</sup>.</p> <p>In de uiteindelijke bepaling van de inbrengwaarde zijn hiermee wel degelijk de, openbaar beschikbare, referentietransacties, opgenomen en beoordeeld.</p> <p>De twee transacties waar indiener naar verwijst hebben een prijspeil met een gunstiger marktmoment dan de taxatiedatum. Tussen de passeerdatum van deze twee transacties (17 april 2020 en 31 januari 2022) en de peildatum van de taxatie is de stijging van de VON-prijzen afgevlakt maar zijn gelijktijdig de bouwkosten en grondexploitatiekosten sterk gestegen. Dit heeft een negatieve impact op de marktwaarde van grond.</p> <p>Naar de mening van de gemeente is het taxatierapport inbrengwaarden en het ontwerpexploitatieplan Scheg Midden zorgvuldig, actueel en marktconform tot stand gekomen.</p> <p>Ad 4.</p> <p>De indiener geeft terecht aan dat, bij specifieke objecten, een taxatie van de inbrengwaarde door middel van een geveltaxatie niet zorgvuldig genoeg is. Naar de mening van de gemeente moet de door indiener aangehaalde jurisprudentie niet zo worden gelezen dat voor ieder object een opname noodzakelijk is om de inbrengwaarde zorgvuldig en marktconform te taxeren. Voor de taxatie inbrengwaarde behorende bij het vast te stellen exploitatieplan Scheg Midden is, waar van toepassing en aan de orde voor een zorgvuldige taxatie van het eigendom, een inpassende opname</p>	
---	--	--



<p>Ad 4.</p> <p>Opvallend is echter dat de gemeente er bewust in de opdrachtstelling, de taxateur heeft beperkt om geen in pandige opname te laten te verrichten. In het ontwerpexploitatieplan is opgenomen dat het de nadrukkelijke eis van de gemeente was om de in het gebied aanwezige objecten niet intern te bezichtigen. Er is daarom slechts sprake geweest van een geveltaxatie vanaf de openbare weg.</p> <p>Uit rechtspraak volgt dat niet in alle gevallen bij de raming van inbrengwaarden kan worden volstaan met een geveltaxatie. In aanmerking genomen de aard en de bestemming van de objecten (afwisselend glastuinbouw, bouwwerken en agrarische gronden), beschikt Fakton over onvoldoende informatie om een goed en verantwoord beeld te krijgen van de te taxeren objecten. In het taxatierapport had ook een in pandige taxatie moeten plaatsvinden om een goed beeld te kunnen krijgen van de inbrengwaarde, zeker nu indiener zonder problemen had willen meewerken aan een in pandige taxatie. Ook om die reden heeft de gemeenteraad bewust een onjuist beeld (laten vormen) van de marktwaarde.</p> <p>Indiener is kort gezegd van mening dat de inbrengwaarde van de gronden hoger ligt dan € 330,- excl. BTW per m<sup>2</sup>. Daarnaast betwist indiener de inbrengwaarden van de gronden in het ontwerpexploitatieplan.</p> <p>De berekening van de gemeenteraad is onzorgvuldig tot stand gekomen en vertoont geen beeld van wat de daadwerkelijke marktwaarde is van de gronden. De gemeenteraad wordt daarom verzocht opnieuw een taxatie te laten uitvoeren voor De Scheg Midden met de vergelijkende grondwaardemethode, met inachtneming van hetgeen is ingebracht in deze zienswijze.</p>	<p>en bezichtiging van objecten in het exploitatieplangebied uitgevoerd.</p>	





3. Mail en brief d.d. 28 januari 2024		
<p>Indiener geeft aan dat de inbrengwaarde van het perceel Sectie O nummer 6639 in het ontwerp exploitatieplan onrealistisch laag is opgenomen. Het betreft een glastuinbouwbedrijf (potplantenkwekerij) voorzien van rollafels, schermdoek, ketel, boven- en onderverwarming, rookgascondensor, druppelbevloeiing en verwerkingshal in een optimale bedrijfsstructuur op slechts 3 km van het grootste distributiepunt van bloemen en planten ter wereld Flora-Holland.</p> <p>Er is geen onteigeningstechnische schadeloosstelling gehanteerd en ook geen comparatieve berekening op basis van vergelijkingstransacties van locaties in woongebieden.</p> <p>De taxatie van de inbrengwaarde is naar mening van indiener onjuist berekend. Indiener stelt voor dat de gemeente een andere taxateur aanstelt en hier nog eens goed naar laat kijken.</p>	<p>In het kader van een zorgvuldige voorbereiding en vaststelling van het exploitatieplan De Scheg Midden zal de taxatie inbrengwaarden worden geactualiseerd. Hierbij zal tevens het aanwezige glastuinbouwbedrijf worden opgenomen en van een actuele taxatie worden voorzien.</p> <p>De waardering van de inbrengwaarde volgt de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), meer specifiek artikel 6.13 lid 1 onder c ten eerste Wro, artikel 6.2.3 Bro en artikel 6.13 lid 5 Wro. Er is geen sprake van onteigening, waardoor de inbrengwaarde van de gronden met toepassing van artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet moet worden vastgesteld. Hierdoor is ook niet een "onteigeningstechnische schadeloosstelling" gehanteerd.</p> <p>De zienswijze dat geen comparatieve berekening is gehanteerd is onjuist. Op pagina 64 van het taxatierapport inbrengwaarden, dat als bijlage 9 is opgenomen bij het ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden, zijn vergelijkingstransacties opgenomen en weergegeven. De comparatieve methode is gebruikt om de residuele grondwaardemethode te toetsen.</p>	<p>De taxatie inbrengwaarden zijn voor het deelgebied De Scheg geactualiseerd in het kader van het vast te stellen exploitatieplan. Hierbij is tevens het aanwezige glastuinbouwbedrijf opgenomen en van een actuele taxatie voorzien.</p>



4. Mail d.d. 29 januari 2024		
<p><i>Economische/financiële uitvoerbaarheid van het plan</i> Indiener meent dat de (financiële) uitvoerbaarheid van het hele plan niet vaststaat. Daarbij is van belang dat dit project naar verwachting als laatste zal worden gerealiseerd. Het is de vraag of de markt deze woningen wel op kan nemen. Dit kan tot zeer grote vertraging in het realiseren van deze woningen leiden.</p> <p>Er zijn meer factoren die naar verwachting tot vertraging kunnen leiden. De grondeigendom is blijkens het exploitatieplan verdeeld over 45 partijen. Dit zal zeker tot vertraging leiden. Het is de vraag of dit bestemmingsplan wel gereed is voor ontwikkeling.</p> <p>De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State overweegt in een uitspraak uit 2017 over de economische uitvoerbaarheid van het plan dat dit pas uitvoerbaar is als het daadwerkelijk (financieel) kan worden uitgevoerd. De raad is verplicht om de (inhoudelijke) inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan in de plantoelichting op te nemen. Het feit dat kostenverhaal voor de kosten van de gemeente gewaarborgd is, is daarbij niet voldoende.</p> <p>In de plantoelichting is in hst. 5.1 overwogen dat uit de gemeentelijke grondexploitatie blijkt dat er sprake is van een minimaal sluitend resultaat op de gemeentelijke grondexploitatie. Hieruit zou volgen dat het economisch haalbaar is. Gelet op de onzekerheden in de grondexploitatie, acht indiener het nog niet zeker dat het plan economisch haalbaar is.</p>	<p>De gemeente heeft voor de ontwikkeling van het plan De Scheg een gemeentelijke grondexploitatie vastgesteld in juni 2022.</p> <p>Daarna zijn in de actualisatie van deze gemeentelijke grondexploitatie de ontwikkelingen op publiekrechtelijk en privaatrechtelijk vlak verwerkt. Zo is voor het deelgebied De Scheg Oost het bestemmingsplan onherroepelijk geworden en is voor deelgebied De Scheg West het bestemmingsplan vastgesteld en heeft de gemeente voor realisatie van dit deelgebied tevens een overeenkomst tot kostenverhaal met het grootste deel van de grondeigenaren in dit deelgebied gesloten.</p> <p>De gemeentelijke grondexploitatie De Scheg en het deelgebied De Scheg Midden laat / laten nog immer een minimaal sluitend financieel resultaat zien.</p> <p>Daarnaast is in de gemeente Amstelveen een grote behoefte aan (grondgebonden) woningen. Het tempo van de realisatie van de woningen is niet exact te voorspellen, maar gegeven de woningbehoefte is aannemelijk dat de markt het aantal woningen in het deelgebied De Scheg Midden kan en zal opnemen.</p> <p>Hierdoor is er voor de gemeente geen aanleiding om te stellen dat het ontwerpbestemmingsplan De Scheg Midden niet economisch uitvoerbaar is.</p>	<p>Een aanpassing van het ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden als gevolg van deze zienswijze is niet aan de orde.</p>



<p><i>Verplichting in exploitatieplan biedt ook onvoldoende zekerheid</i></p> <p>In het exploitatieplan is in artikel 5, 'Regels met betrekking tot koppelingen', een bepaling opgenomen dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend indien de vereiste waterberging niet is voltooid (artikel 5 lid 1 aanhef en onder c regels exploitatieplan). Hiermee is een voorwaarde gesteld dat de waterberging moet zijn voltooid, voordat een omgevingsvergunning zal worden verleend.</p> <p>Op grond van artikel 5 lid 1 aanhef en onder e is opgenomen dat geen Omgevingsvergunning wordt verleend als er geen ontsluitingsweg aanwezig en voltooid is (zijnde de ontsluitingsweg via de verlenging van de Hammarskjöldsingel).</p> <p>Uit de definities blijkt voorts dat met Omgevingsvergunning alleen de omgevingsvergunning om te bouwen als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a van de Wabo is bedoeld, en niet de omgevingsvergunning in artikel 2.1 eerste lid onder b van de Wabo, die nodig is om deze werken aan te leggen.</p> <p>Verder heeft indiener er bezwaar tegen dat in artikel 6 is aangegeven dat het is verboden om te handelen in strijd met regels met betrekking tot koppelingen zoals opgenomen in artikel 5 van de regels van dit bestemmingsplan, maar in artikel 7 lid 3 is bepaald dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van dit verbod. Deze ontheffing kan worden verleend als aanvrager in voldoende mate kan aantonen 'dat er grip is op de voorziene dan wel gewenste locatie voor de waterberging ten behoeve van het Uitgeefbaar terrein en de rechtstreekse ontsluiting van het Uitgeefbaar terrein (via/naar de verlenging van de Hammarskjöldsingel) en deze naar het oordeel van het college tijdig gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor kan nog steeds worden begonnen met de bouw zonder dat de waterberging en de ontsluitingsweg zijn zeker gesteld.</p> <p>Gezien het voorgaande kan het exploitatieplan niet worden vastgesteld, zonder aanpassingen. Onvoldoende zeker is dat de watercompensatie en de aanleg van de weg worden gerealiseerd, zo lang indiener eigenaar is</p>	<p>De regels in artikel 5, 6 en 7 van het ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden dienen voor het ruimtelijk, (civiel)technisch en economisch verantwoord uitvoeren van werken en werkzaamheden en het verlenen van omgevingsvergunningen, activiteit bouwen zoals bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voordat een dergelijke vergunning kan worden verleend, dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden, die met toepassing van artikel 7 door Burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen worden beoordeeld.</p> <p>Met deze regels, verboden en ontheffingen wordt volgens de gemeente juist de zekerheid geboden voor een goede ruimtelijke ordening. De in het ontwerpbestemmingsplan De Scheg Midden mogelijk gemaakte aangewezen bouwplannen, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), worden getoetst aan deze voorwaarden, voordat een voornoemde omgevingsvergunning wordt verleend of voordat uitgeefbaar gebied zoals gedefinieerd in het ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden wordt gerealiseerd.</p> <p>De gemeente heeft nogmaals beoordeeld en bezien of haar voorgaande intentie goed is geformuleerd in artikelen 5, 6 en 7 van het ontwerpexploitatieplan. Deze beoordeling heeft geleid tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan in deze artikelen / regels.</p>	<p>Een aanpassing van het ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden als gevolg van deze zienswijze is verwerkt.</p>
---	---	--



<p>van het perceel, waardoor het plan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Hierop dient het bestemmingsplan te worden aangepast.</p> <p>De bepalingen in artikel 5 van de regels van het exploitatieplan lijken een bepaalde zekerheid te bieden dat de ontsluitingsweg en waterberging gerealiseerd moeten worden voordat bouwvergunning kan worden verleend. Omdat daarvan door het college van burgemeester en wethouders ontheffing kan worden verleend, biedt dit nog onvoldoende zekerheid voor indiener. Verzocht wordt dit aan te passen in het exploitatieplan.</p>		
5. Mail d.d. 29 januari 2024		
<p>Indieners zijn geschrokken van de hoogte van de exploitatiebijdrage voor hun kavel die door de gemeente wordt berekend op bijna € 200.000,-.</p> <p>Indieners geven aan dat in de beantwoording van de zienswijze van indieners op het voorontwerp de gemeente stelt dat "voor het omzetten van de genoemde bedrijfswoning naar burgerwoning een exploitatiebijdrage geldt, omdat er reeds een andere bedrijfswoning aanwezig is. Voor de herbouw van (andere) bestaande woningen geldt ook een exploitatiebijdrage indien de nieuwe woning groter wordt."</p> <p>Er is echter geen andere bedrijfswoning aanwezig op het perceel van indieners. Het huis is al ruim 25 jaar bij indieners in eigendom en in gebruik als burgerwoning en voor die tijd als woonhuis voor de familie van de voormalige eigenaar van de naastgelegen kwekerij. De woning is ontsloten op een bestaande weg (J.C. van Hattumweg), die niet binnen de grenzen van het nieuwe bestemmingsplan ligt, en dat gaat niet veranderen. De woning beschikt over alle nutsvoorzieningen (riool, water, gas, elektra). De toevoeging van deze kavel aan het</p>	<p>In het ontwerpbestemmingsplan De Scheg Midden wordt op het eigendom van indieners een aangewezen bouwplan mogelijk gemaakt. In bijlage 6 van het ontwerpexploitatieplan is weergegeven dat het een vrijstaande woning betreft, welke wordt voorzien in het voorgenomen stedenbouwkundige plan dat eveneens bij het ontwerpexploitatieplan is gevoegd (bijlage 2).</p> <p>Voortkomend uit deze bepalingen en voorgenomen situaties is het kadastrale perceel van indieners (Amstelveen O 5611) in het ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden opgenomen. Hierdoor is het betreffende eigendom gewaardeerd in de taxatie inbrengwaarde en is een exploitatiebijdrage berekend en bepaald gelet op de bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).</p>	<p>Een aanpassing van het ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden is aan de orde, als gevolg van deze zienswijze en het gesprek dat de gemeente met de indiener heeft gevoerd.</p> <p>In het vast te stellen exploitatieplan is het exploitatieplangebied aangepast.</p>



<p>ontwerpbestemmingsplan leidt dan ook niet tot extra investeringen voor de gemeente ten opzichte van het voorontwerp, wel tot extra inkomsten van een forse omvang.</p> <p>Indieners begrijpen dat de gemeente de kosten van dit bestemmingsplan over alle inliggende eigenaren op gelijke voet wilt omslaan, maar zijn van mening dat dit voor de situatie indieners niet redelijk en billijk is. Indieners willen de gemeente verzoeken om de inbrengwaarde aanzienlijk te verhogen, zodat de exploitatiebijdrage per saldo draaglijk is dan wel met indieners een anterieure overeenkomst aan te gaan waarin aan de specifieke situatie recht kan worden gedaan.</p> <p>Bij uitblijven hiervan zullen indieners om financiële redenen genoodzaakt zien te volstaan met het opknappen van de bestaande woning zonder dat daar een omgevingsvergunning voor vereist is.</p>	<p>Het bestemmingsplan is aangepast, waarmee van een nieuw bouwplan op het perceel van indieners geen sprake is, en waarbij aan de bestaande woning de bestemming 'Wonen' is toegekend in plaats van de bestemming 'Woongebied – 3'. Om die reden is ook het exploitatieplan aangepast. Het perceel van indieners is uit het exploitatieplangebied gehaald.</p> <p>De inbrengwaarde van het betreffende perceel is getaxeerd en de onderbouwing hiervan is opgenomen in het taxatierapport inbrengwaarden voor het ontwerpexploitatieplan De Scheg Midden. De zienswijze geeft geen inhoudelijke reactie op de taxatie, waardoor er op basis van de zienswijze ook geen aanleiding bestaat om de getaxeerde inbrengwaarde aan te passen.</p>	
<p>6. Van Wijnen Projectontwikkeling Midden BV – Mail d.d. 29 januari 2024</p>		
<p><i>Taxatierapport</i> Gezien het korte tijdsbestek, heeft Van Wijnen (indiener) geen gedetailleerde beoordeling kunnen laten doen (second opinion). Indiener verzoekt de gemeente het rapport + onderbouwingen nader aan indiener toe te lichten.</p> <p>De kosten bouw- en woonrijp maken zijn hoog en ogen niet marktconform. Graag zou Van Wijnen hier een second opinion op willen hebben of in ieder geval een nadere onderbouwing.</p> <p>De aangehouden verkoopprijzen ogen erg hoog, kunnen deze worden onderbouwd met recente transactiepreizen? Daarnaast wordt als</p>	<p>De kosten bouw- en woonrijp maken zijn marktconform en zorgvuldig geraamd op basis van de actuele kennis en ervaring van de afdeling Project en Advies van de gemeente Amstelveen voor deze civiele werkzaamheden. Daarnaast is de raming gebaseerd op het stedenbouwkundig plan, en het daarin opgenomen ruimtegebruik voor openbaar en uitgeefbaar gebied.</p> <p>De verdeling van de in de zienswijze genoemde zogenaamde bovenwijkse kosten heeft</p>	<p>Het ontwerpexploitatieplan is aangepast en voorzien van een nadere onderbouwing voor kosten bouw- en woonrijp maken.</p> <p>Daarnaast is in de taxatie inbrengwaarden rekening worden</p>



<p>referentie De Scheg Oost gebruikt, dit is naar de mening van indiener geen geschikte referentie. Omdat het project uit de verkoop is gehaald.</p> <p>De gehanteerde BAR voor de huurwoningen acht Van Wijnen te laag. Kan deze worden onderbouwd met referenties?</p> <p>Is de verdeling van de kosten naar rato deelplannen juist verdeeld (oa. kosten persriool, ontsluiting Hammarskjöldsingel)?</p>	<p>plaatsgevonden op basis van de wettelijke criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.</p> <p>Ten eerste is beoordeeld of het plangebied De Scheg van deze investeringen profiteert. Daarop luidt het antwoord JA.</p> <p>Ten tweede is beoordeeld of deze investeringen toerekenbaar zijn aan het plangebied De Scheg (of deelgebieden van De Scheg). Daarop luidt het antwoord ook JA.</p> <p>Ten derde is het criterium proportionaliteit per investering onderbouwd en benaderd. Voor de ontsluiting via de Hammarskjöldsingel is deze onderbouwing opgenomen in de bijlage 9 van het ontwerpexploitatieplan Scheg Midden. Op basis van verkeersmodellering is een proportionele verdeling van deze investering gehanteerd naar het deelgebied De Scheg West en De Scheg Midden.</p> <p>Voor de investering in een aan te leggen persriool buiten het plangebied van De Scheg is de proportionele verdeling op basis van m2 uitgeefbaar in de 3 verschillende deelgebieden De Scheg West, De Scheg Midden en De Scheg Oost.</p> <p>De andere onderdelen van de zienswijze van indiener raken de deskundigheid van de taxateur.</p> <p>De gehanteerde VON-prijzen zijn uitvoerig onderbouwd met referenties in het taxatierapport. Een van de gehanteerde referenties is 'De Scheg Oost' maar dat is zeker niet de enigste referentie die is meegenomen in de referentieanalyse. Er zijn meer nieuwbouwprojecten beschouwd en onder andere ook transacties van woningen met een recent bouwjaar gelegen in de wijk direct ten noorden van De Scheg. Er wordt terecht geconstateerd dat het project 'De Scheg Oost' uit de verkoop is gehaald. Een deel van de woningen</p>	<p>gehouden met actuele referenties en marktconforme uitgangspunten.</p>
--	--	--



	<p>was destijds echter wel al in optie genomen door consumenten en de in de taxatie gehanteerde opbrengsten liggen ook aanzienlijk lager dan de prijzen waarmee de woningen in 'De Scheg Oost' initieel in verkoop gingen.</p> <p>Verder zijn in het taxatierapport referenties opgenomen die de gehanteerde bruto aanvangsrendementen onderbouwen. Voor de bepaling van het bruto aanvangsrendement zijn de StiVAD database en de jaarrekening van institutionele beleggingsfondsen voor recente beleggingstransacties gehanteerd.</p> <p>Naast BAR referenties is de gehanteerde beleggingswaarde ook getoetst aan de hand van de resulterende leegwaarderatio (de verhouding tussen de waarde als beleggingswoning en koopwoning). De resulterende leegwaarderatio van 95% voor de vrijesector huurwoningen en 90% voor de middeldure huurwoningen acht taxateur marktconform op het peilmoment van de taxatie.</p> <p>De gemeente heeft geen aanleiding om te twijfelen aan de deskundigheid van de taxateur en de inhoud van het taxatierapport inbrengwaarden.</p> <p>In het kader van een zorgvuldige voorbereiding en vaststelling van het exploitatieplan De Scheg Midden is de taxatie inbrengwaarden geactualiseerd.</p>	
--	---	--



<p><i>Exploitatieplan</i> Van Wijnen geeft aan dat, gezien het korte tijdsbestek, geen gedetailleerde beoordeling heeft kunnen doen (second opinion). Indiener verzoekt de gemeente het exploitatieplan nader aan indiener toe te lichten, alvorens het definitief wordt vastgesteld.</p> <p>In artikel 2 van deel C van de regels is de verkaveling zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan wel dwingend en bindend (zie H1d.). Graag duidelijkheid hierover.</p> <p>Aantal m2 uitgeefbaar komt niet overeen met het stedenbouwkundig plan. Daardoor het verschil in aantal woningen per ha.</p>	<p>De stelling van indiener, dat het stedenbouwkundig plan in artikel 2 van het ontwerpexploitatieplan Scheg Midden dwingend en bindend is, is onjuist.</p> <p>Dit betreffende artikel 2 noemt dat, op basis van het stedenbouwkundig verkavelingsplan dat als bijlage 2 bij het ontwerpexploitatieplan is gevoegd, de exploitatiebijdragen zijn bepaald (en daarvoor de kosten en opbrengsten zijn geraamd).</p> <p>Daarnaast is in dit artikel 2 opgenomen dat, een exploitant een ander stedenbouwkundig verkavelingsplan mag hanteren. Dit andere verkavelingsplan dient dan wel aan Burgemeester en wethouders te worden voorgelegd, zodat dit andere verkavelingsplan kan worden getoetst op een aantal in het ontwerpexploitatieplan opgenomen voorwaarden en aan het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan De Scheg Midden. Hiermee is het mogelijk om af te wijken van het stedenbouwkundig verkavelingsplan.</p> <p>De constatering van indiener, dat er verschillen bestaan in m2 tussen de tabel 3 op pagina 21 van het ontwerpexploitatieplan en de m2 weergegeven in bijlage 2 van het ontwerpexploitatieplan, is juist.</p> <p>In het vast te stellen exploitatieplan De Scheg Midden is ervoor gezorgd dat er geen verschil meer bestaat in m2 tussen het stedenbouwkundig plan en het exploitatieplan.</p>	<p>Het ontwerpexploitatieplan is aangepast zodanig dat er geen verschil meer bestaat in weergegeven m2 voor ruimtegebruik / grondgebruik.</p>
--	--	---