

EXPLOITATIEPLAN

Weespertrekvaart Oost – 2e herziening

Behorend bij: bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost” en
Uitwerkingsplan “Weespertrekvaart Oost, 1^e uitwerking”

Opdrachtgever

Gemeente Amsterdam

Kenmerk

1708.28-EP1d3/sgo/

Deskundige

S.H.L. (Steeff) Gorissen

Datum

18 mei 2022

Status

Definitief



Titel	: Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2 ^e herziening
Opdrachtgever	: Gemeente Amsterdam
Kenmerk	: 1708.28-EP1d3
Deskundige	: S.H.L. Gorissen MSc BSc
Datum	: 18 mei 2022
Status	: Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

DEEL A: TOELICHTING	6
1. Inleiding.....	6
1.1. Aanleiding Exploitatieplan	6
1.2. Koppeling met Bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost” en Uitwerkingsplan “Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking”	7
1.3. Leeswijzer.....	7
2. Exploitatiegebied.....	9
2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied	9
2.2. Grondgebruik.....	10
3. Eigendomssituatie.....	11
3.1. Te verwerven gronden	11
4. Omschrijving werken en werkzaamheden	12
4.1. Bouwrijp maken	12
4.2. Nutsvoorzieningen.....	12
4.3. Woonrijp maken.....	12
5. Eisen en regels exploitatieplan	13
5.1. Fasering en koppelingen	13
5.2. Voorgenomen grondgebruik.....	13
5.3. Werken en werkzaamheden.....	14
5.4. Sociale woningbouw.....	14
5.5. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur.....	14
5.6. Particulier opdrachtgeverschap.....	15
5.7. Afwijken van de regels van het exploitatieplan	15
DEEL B: EXPLOITATIEOPZET	16
1. Exploitatieopzet.....	16
1.1. Aanduiding van het tijdvak	16
1.2. Aanduiding van de fasering.....	16
1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden	17
1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	18
1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie	21
2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	24
3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten	28
4. Herziening en afrekening exploitatieplan.....	29
4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)	29
4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)	29

DEEL C: REGELS	30
1. Begrippen.....	30
2. Werken en werkzaamheden.....	32
3. Slotregel	34

Bijlage bij de toelichting (deel A)

1. Kaart Grondgebruik, de datum 21 januari 2021 (kenmerk: NL.IMRO.0363.M2101EPGST-VG01)

Bijlage bij de exploitatieopzet (deel B)

1. Exploitatieopzet
2. Plankostenscan (vragenlijst, productenlijst, resultaat)
3. Kaart bovenwijkse voorzieningen Weespertrekvaart Oost (WTO), de datum 27 juni 2018 (kenmerk: WTO-BV-01)
4. Taxatierapport inbrengwaarden (Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost)
5. Markttechnische update taxatie inbrengwaarden (Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 1^e herziening)
6. Taxatierapport inbrengwaarden (Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2^e herziening)

Bijlage bij de regels (deel C)

1. Kaart 'Exploitatiegebied', de datum 25 januari 2021 (kenmerk: NL.IMRO.0363.M2101EPGST-VG01)
2. Verordening Werken in de Openbare Ruimte (WIOR), gemeente Amsterdam
3. Beleidskader Puccinimethode januari 2018, Gemeente Amsterdam

DEEL A: TOELICHTING

1. Inleiding

1.1. Aanleiding Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: “Wro”) is een exploitatieplan vastgesteld bij het bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost”. Het globale bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost” maakt de realisatie van de gebiedsontwikkeling Weespertrekvaart Oost planologisch mogelijk met een uit te werken bestemming.

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 vervalt, 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 Exploitatiegebied 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 gelijktijdig met het bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost” het exploitatieplan “Weespertrekvaart Oost” heeft vastgesteld.

2e herziening

Het exploitatieplan is vastgesteld op 19 december 2018 en is onherroepelijk geworden op 26 augustus 2020. Ingevolge artikel 6.15 Wro dient het exploitatieplan na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar te worden herzien, totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien tegen een exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt de termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

Dit voorliggende Exploitatieplan betreft de 2^e herziening van het vastgestelde, onherroepelijke Exploitatieplan “Weespertrekvaart Oost” behorende bij het Bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost” en het Uitwerkingsplan “Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking”.

1.2. Koppeling met Bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost” en Uitwerkingsplan “Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking”

Het onderhavige Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening behoort bij het Bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost” en Uitwerkingsplan “Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking” en biedt mede een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan en Uitwerkingsplan. De gemeentelijke grondexploitatie biedt primair de basis voor de economische uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan en het Uitwerkingsplan. Het Bestemmingsplan en het Uitwerkingsplan maken het juridisch-planologisch mogelijk het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening te ontwikkelen tot woon- en werkgebied met parkeervoorzieningen, inclusief openbare ruimte met bijbehorende groenvoorzieningen.

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 “Weespertrekvaart Oost” en Uitwerkingsplan “Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking” en het onderhavige Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening 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 Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening, die in eigendom zijn van de gemeente, worden door de gemeente bouwrijp gemaakt en als zodanig door de gemeente in erfpacht uitgegeven of verkocht, waardoor het kostenverhaal middels de gronduitgifte is verzekerd.

1.3. Leeswijzer

Het **Exploitatieplan** Weespertrekvaart Oost – 2e herziening bestaat uit een **toelichting** met bijlagen (deel A), de **Exploitatieopzet** met bijlagen (deel B) en de **regels** met bijlagen (deel C). 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 Weespertrekvaart Oost – 2e herziening verwerkt.

In deel A Toelichting worden in de hoofdstukken 2 en 3 achtereenvolgens de omschrijving van het Exploitatiegebied, het grondgebruik en de te verwerven gronden gegeven. Hoofdstuk 4 geeft een omschrijving van de werken, werkzaamheden en voorzieningen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de zogenoemde locatie-eisen van dit Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening.

In deel B Exploitatieopzet is de exploitatieopzet opgenomen, die een raming van de inbrengwaarden van de gronden, van de andere kosten in verband met de exploitatie en van de opbrengsten bevat. Daarnaast is opgenomen binnen welk tijdvak en met welke fasering de exploitatie van de gronden in het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening zal plaatsvinden. Voorts is in hoofdstuk 2 de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden in het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening opgenomen.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een overzicht gegeven van de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten van de Exploitatieopzet. In hoofdstuk 4 komen ten slotte de wettelijke herziening en afrekening van het Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening aan de orde. In deel C Regels zijn in hoofdstuk 1 de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hoofdstuk 2 bevat de eisen en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden. In hoofdstuk 3 is aangegeven hoe het Exploitatieplan wordt geciteerd.

2. Exploitatiegebied

Een Exploitatiegebied heeft niet vanzelfsprekend dezelfde grenzen als het bestemmingsplangebied. Het Exploitatiegebied kan niet groter zijn, maar wel kleiner. In dit geval is het Exploitatiegebied kleiner dan het totale bestemmingsplangebied. Dit hoofdstuk beschrijft het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening en de onderbouwing voor de gehanteerde begrenzing.

In het Bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost” en Uitwerkingsplan “Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking” is aangegeven hoe het voorgenomen grondgebruik van het Exploitatiegebied eruit ziet. Dit grondgebruik komt voort uit het vastgestelde Bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost”. Het grondgebruik op basis van het Bestemmingsplan en het Uitwerkingsplan vormen het uitgangspunt voor de exploitatieopzet, die aan de orde komt in deel B.

2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied kenmerkt zich door de ligging in een gedeelte van de stad dat de komende jaren ingrijpend wordt getransformeerd. De Weespertrekvaartbuurt ligt in de luwte van het Amstelkwartier ten zuidoosten van het centrum van Amsterdam. Het gebied ligt nu nog geïsoleerd door de barrièrewerking van het spoor en de trekvaart, maar wordt straks onderdeel van het Groot Amstelkwartier en van de stad als geheel. De locatie is goed ontsloten via de A10. Aan de noordzijde van het plangebied op de Kop Weespertrekvaart zijn een groot stadsblok en een ‘buitenplaats’ met luxe grondgebonden woningen in aanbouw. Aan de westzijde van het plangebied wordt de voormalige Bijlmerbajes straks ontwikkeld naar de gemengde woon-werkwijk ‘Bajeskwartier’.

Het Exploitatiegebied wijkt af van het bestemmingsplangebied. Op de als bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan is zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatiegebied weergegeven. Het Exploitatiegebied is kleiner dan het bestemmingsplangebied vanwege:

- de conserverende bestemming: op de percelen ten zuiden van de insteekhaven worden geen bouwplannen mogelijk gemaakt, waardoor er geen sprake is van kostenverhaal;
- ruimtelijke en functionele samenhang: het noordelijke deel van Weespertrekvaart Oost kan ruimtelijk en functioneel als één geheel worden beschouwd, doordat alleen op dit gedeelte nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Daarnaast is het plangebied van het uitwerkingsplan “Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking” kleiner dan het bestemmingsplangebied van het Bestemmingsplan Weespertrekvaart Oost en het Exploitatieplangebied. Zoals in paragraaf 1.2 omschreven behoort het onderhavige Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening bij het Bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost” en Uitwerkingsplan “Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking”.

Op de als bijlage 1 bij deel C van dit Exploitatieplan gevoegde kaart ‘Exploitatiegebied’ zijn zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening weergegeven. Ter indicatie is in onderstaande afbeelding de globale begrenzing van zowel het bestemmingsplangebied (rode begrenzing) en het plangebied van het uitwerkingsplan (groene begrenzing) als het Exploitatiegebied (blauwe begrenzing) weergegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing bestemmingsplangebied (rood), plangebied uitwerkingsplan (groen) en Exploitatiegebied (blauw)
Bron: Google Earth, 2018

2.2. Grondgebruik

Het grondgebruik in het Exploitatiegebied is gebaseerd op het voorgenomen grondgebruik in het Bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost” en Uitwerkingsplan “Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking” (zie bijlage 1 van deel A van dit Exploitatieplan). Ten behoeve van het voorgenomen grondgebruik in het Bestemmingsplan en het daarop gebaseerde Uitwerkingsplan is door de gemeente Amsterdam een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Uit het Bestemmingsplan en Uitwerkingsplan kan het toekomstig grondgebruik van dit gebied worden afgeleid, onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Uitgeefbaar gebied (bijv. grondgebonden woningen, voorzieningen en bedrijvigheid);
- Openbaar gebied / Openbare ruimte (bijv. wegen, kade en bijbehorende groenvoorzieningen).

De bovenstaande onderverdeling van het grondgebruik vormt de basis voor de Exploitatieopzet, als beschreven in deel B van dit Exploitatieplan.

3. Eigendomssituatie

In het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening is nog een aantal gronden in eigendom van particuliere eigenaren. De gemeente beoogt deze gronden minnelijk te verwerven.

3.1. Te verwerven gronden

De gronden in het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening betreffen 5 kadastrale percelen (gedeeltelijk) in eigendom van 20 particulieren c.q. private partijen en 14 kadastrale percelen in eigendom van de gemeente Amsterdam, waarvan er 10 in erfpacht zijn uitgegeven aan 10 particulieren c.q. private partijen.

De gemeente beoogt de gronden van de particulieren c.q. private partijen minnelijk te verwerven. Omdat bij de vaststelling van het Bestemmingsplan niet alle gronden waren verworven en het kostenverhaal niet anderszins verzekerd was, is het Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost vastgesteld, teneinde de realisatie van het Bestemmingsplan te kunnen garanderen.

Mocht een eigenaar bij een onteigening een succesvol beroep op zelfrealisatie doen, waardoor onteigening van het betreffende particuliere eigendom niet aan de orde is, dan moeten de eisen en regels, zoals opgenomen in dit Exploitatieplan, eveneens in acht worden genomen. Hiermee blijft het gewenste kwaliteitsniveau van het Bestemmingsplan en Uitwerkingsplan gewaarborgd.

4. Omschrijving werken en werkzaamheden

Als onderdeel van het Bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost” en Uitwerkingsplan “Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking” moeten voor de realisatie van het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening werken en werkzaamheden worden uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden de benodigde werken, werkzaamheden en voorzieningen omschreven, die betrekking hebben op het Bouw- en Woonrijp maken van de Uitgeefbare gronden, de aanleg van de Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte.

4.1. Bouwrijp maken

In het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken voorzien:

- ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
- saneren van de bodem en tracé van kabels en leidingen;
- verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- dempen van sloten en watergangen;
- treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- afvoeren van grondwater;
- aanleggen van kades, duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen;
- aanleggen van bouwwegen;
- en overige voorkomende werkzaamheden.

4.2. Nutsvoorzieningen

In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van Nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien:

- aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen: transformatorhuisjes, verdeelkasten, installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen, waaronder collectieve WKO systemen.

4.3. Woonrijp maken

In en ten behoeve van het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de Openbare ruimte voorzien:

- aanleggen en aanpassen van wegen, bruggen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen;
- aanleggen van trottoirs, voet-/rijwielpaden, parkeerplekken, voetgangersbruggen en kades;
- aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrasteringen in de openbare ruimte;
- aanleggen van groenvoorzieningen;
- aanleggen van waterbergingsvoorzieningen;
- en overige voorkomende werkzaamheden.

5. Eisen en regels exploitatieplan

In het Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening moeten, voor zover nodig, en kunnen nadere eisen en regels worden gesteld in het kader van de uitvoering van het Bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost” en Uitwerkingsplan “Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking”.

Deze zogenoemde 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 geliberaliseerde woningen voor middenhuur (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro),
6. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid particulier opdrachtgeverschap (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro),
7. 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 onderstaand nader toegelicht.

5.1. 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 1.2 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 dit Exploitatieplan zijn locatie-eisen voor fasering en koppelingen niet van toepassing.

5.2. 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 Exploitatiegebied.

In hoofdstuk 2.2 van deel A van dit Exploitatieplan is het voorgenomen ruimtegebruik van het Exploitatiegebied toegelicht. In dit Exploitatieplan is deze locatie-eis niet van toepassing.

5.3. Werken en werkzaamheden

Een exploitatieplan kan tevens eisen stellen voor de werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, 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 hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de eisen en regels voor de voornoemde werken en werkzaamheden van het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

5.4. Sociale woningbouw

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om de Uitgeefbare gronden, waarop enkel en alleen sociale woningbouw mag plaatsvinden, bindend voor te schrijven in aantal en situering. Sociale woningbouw betreft de woningbouwcategorieën sociale huur- en sociale koopwoningen.

Deze Uitgeefbare gronden geven aan waar in het Exploitatiegebied bouwplannen voor sociale woningbouw door het Bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Door de gemeente Amsterdam is in de Doelgroepenverordening vastgelegd wat de eisen zijn voor het aandeel sociale woningbouw bij nieuwbouwontwikkelingen, dit is tevens opgenomen in het Bestemmingsplan en het Uitwerkingsplan. Voor de sociale woningbouw is dit 40% van het totaal aantal te realiseren woningen in het plangebied van het Uitwerkingsplan.

In dit Exploitatieplan is er voor gekozen om geen regels voor deze locatie-eis op te nemen.

5.5. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om de Uitgeefbare gronden, waarop enkel en alleen geliberaliseerde woningen voor middenhuur mag plaatsvinden, bindend voor te schrijven in aantal en situering. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur betreffen huurwoningen met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexerende aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding in die verordening voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd. De gemeente Amsterdam heeft dit in de Doelgroepenverordening vastgelegd.

Deze Uitgeefbare gronden geven aan waar in het Exploitatiegebied bouwplannen voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur door het Bestemmingsplan en Uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt.

Door de gemeente Amsterdam is in Doelgroepenverordening vastgelegd wat de eisen zijn voor het aandeel geliberaliseerde woningen voor middenhuur bij nieuwbouwontwikkelingen, dit is

tevens opgenomen in het Bestemmingsplan en Uitwerkingsplan. Voor de geliberaliseerde woningen voor middenhuur is dit 40% van het totaal aantal te realiseren woningen in het plangebied van het Uitwerkingsplan.

In dit Exploitatieplan is er voor gekozen om geen regels voor deze locatie-eis op te nemen.

5.6. Particulier opdrachtgeverschap

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om de Uitgeefbare gronden, waarop enkel en alleen particulier opdrachtgeverschap mag plaatsvinden, bindend voor te schrijven in aantal en situering. Particulier opdrachtgeverschap betreft zowel individueel particulier opdrachtgeverschap als collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Deze Uitgeefbare gronden geven aan waar in het Exploitatiegebied bouwplannen voor particulier opdrachtgeverschap door het Bestemmingsplan en Uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt.

In dit Exploitatieplan is deze locatie-eis niet van toepassing.

5.7. 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.

In dit Exploitatieplan zijn regels voor het afwijken van de regels opgenomen.

DEEL B: EXPLOITATIEOPZET

1. Exploitatieopzet

De Wro (artikel 6.13) en het Bro (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.6) geven limitatief aan welke kosten in het Exploitatieplan mogen worden opgenomen. Daarnaast geeft het Bro (artikel 6.2.7) aan welke tot opbrengsten van de exploitatie worden gerekend. Onderstaand volgt een toelichting van de exploitatieopzet en haar (verplichte) onderdelen ter zake van het Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening. In bijlage 1 en bijlage 2 van deel B van dit Exploitatieplan is in detail de exploitatieopzet opgenomen.

1.1. Aanduiding van het tijdvak

De werkzaamheden in het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening - het bouwrijp maken van de gronden - kunnen aanvangen, nadat het “Weespertrekvaart Oost” en Uitwerkingsplan “Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking” onherroepelijk is geworden. Deze laatste is onherroepelijk sinds medio 2021.

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt (de exploitatieperiode) bedraagt 7 jaar en loopt van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2028. Dit betekent dat de gemeentelijke grondexploitatie per 1 januari 2029 zal worden beëindigd en afgesloten.

1.2. Aanduiding van de fasering

In de exploitatieopzet is de uitgifte van bouwrijpe gronden voor woningbouw voorzien in 3 jaar, te weten: 2024 tot en met 2026.

In tabel 1 is de fasering van de kosten en opbrengsten, zoals gehanteerd in de exploitatieopzet procentueel opgenomen.

Fasering van de kosten en opbrengsten	Boekwaarde	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kosten										
Waarde van de gronden	100%									
Waarde van de opstallen	100%									
Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.										
Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen		1%	22%	40%	37%	0%	0%			
Kosten onderzoeken										
Kosten bodemsanering en grondwerken				31%	31%	38%				
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied		1%	8%	18%	22%	26%	20%	5%		
Kosten van maatregelen										
Kosten buiten het exploitatiegebied				5%	10%	10%	20%	55%		
Kosten voor toekomstige exploitaties										
Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	100%									
Kosten opstellen ruimtelijke plannen	100%									
Kosten ontwerpcompetities										
Gemeentelijke apparaatskosten	100%									
Kosten tijdelijk beheer (netto)		8%	35%	40%	17%					
Planschadekosten		48%	52%							
Niet terugvorderbare belastingen										
Rentekosten / -opbrengsten	100%									
Opbrengsten										
Uitgifte gronden				17%	33%	29%	21%			
Bijdragen en subsidies van derden										
Bijdrage andere exploitaties										

Tabel 1: fasering van de kosten en opbrengsten

Op basis van deze fasering worden alle kosten en opbrengsten, met inachtneming van indexeringen, naar één en hetzelfde moment (peildatum Exploitatieplan en Bestemmingsplan) “teruggerekend”, waarbij de totale kosten en totale opbrengsten contant worden gemaakt.

In onderstaande tabel 2 zijn de parameters voor indexeringen en het contant maken van de totale kosten en totale opbrengsten opgenomen.

Parameters dynamische eindwaardeberekening		
Startdatum exploitatie		1-1-2022
Einddatum exploitatie		31-12-2028
Prijspeildatum		1-1-2022
Kostenstijging	2,00%	per jaar
Opbrengstenstijging	2,00%	per jaar
Rentekosten	0,52%	per jaar
Rente baten	0,52%	per jaar
Rente contante waarde	2,00%	per jaar

Tabel 2: parameters exploitatieopzet

1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden

Om de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied 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 exploitatiegebied;
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 exploitatiegebied 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 exploitatiegebied.

De inbrengwaarde van de binnen het Exploitatieplangebied gelegen benodigde gronden en opstallen is voor het exploitatieplan “Weespertrekvaart Oost” gebaseerd op een taxatie van een gecertificeerd onafhankelijk taxateur per peildatum 22 mei 2018 (bijlage 4 behorende bij deel B van dit Exploitatieplan). In de voorbereiding op de 1^e herziening van het Exploitatieplan is destijds aan de taxateur gevraagd aan te geven of er aanleiding was tot een hertaxatie van de inbrengwaarden of een markttechnische update. Door de taxateur werd geoordeeld dat alleen een markttechnische update benodigd was (bijlage 5 behorende bij deel B van dit Exploitatieplan). In de voorbereiding op de 2^e herziening van het Exploitatieplan is aan de taxateur gevraagd aan te geven of er aanleiding is tot een hertaxatie van de inbrengwaarden of een markttechnische update. Door de taxateur is geoordeeld dat een hertaxatie benodigd is (bijlage 6 behorende bij deel B van dit Exploitatieplan).

Ad 1 en 2

Alle eigendommen gronden en opstallen voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied, zijn per peildatum 4 april 2022 getaxeerd conform artikel 40b tot en met 40f Ontheffingswet door een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur door middel van een hertaxatie. Op basis van deze taxatie is de waarde van de gronden geraamd op € 3.270.000,00. De waarde van de opstallen (inclusief grond onder de opstallen), die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt, is op basis van voornoemde taxatie geraamd op € 41.290.000,00. De totale inbrengwaarden van de gronden en opstallen bedraagt derhalve circa € 44.560.000,00.

Ad 3

In de Exploitatieopzet zijn de kosten voor het vrijmaken van gronden in het Exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten inbegrepen in de ramingen van de waarde van de gronden in het exploitatiegebied (Ad 1) en de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt (Ad 2).

Ad 4

De kosten voor sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het Exploitatiegebied worden geraamd op circa € 4.007.882,00 inclusief kostenstijging.

De kosten voor sloop zijn conform raming van de gemeente Amsterdam opgenomen en hebben prijspeil 1 januari 2022.

In tabel 3 zijn de bovenstaande kostensoorten inclusief kostenstijging opgenomen, die in dit Exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Inbrengwaarde gronden		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 3.270.000	€ -	€ 3.270.000
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ 41.290.000	€ -	€ 41.290.000
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ -	€ -	€ -
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ 4.007.882	€ 216.299	€ 4.224.181
Totaal inbrengwaarde gronden		€ 48.567.882	€ 216.299	€ 48.784.181

Tabel 3: raming van de inbrengwaarde van de gronden

1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

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 2022.

Op maatregelen waarvan het Exploitatiegebied 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 Exploitatiegebied 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.

In onderstaande tabel 4 zijn de kostensoorten inclusief kostenstijging opgenomen, die in dit Exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Andere kosten in verband met de exploitatie		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ -	€ -	€ -
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 1.632.040	€ 119.548	€ 1.751.587
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 5.484.506	€ 444.711	€ 5.929.216
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 7.911.621	€ 930.412	€ 8.842.032
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 646.619	€ -	€ 646.619
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 684.201	€ -	€ 684.201
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 2.868.910	€ -	€ 2.868.910
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 534.649	€ 23.444	€ 558.094
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 68.742	€ 1.405	€ 70.147
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ 1.017.479		€ 1.017.479
Totaal andere kosten in verband met de exploitatie		€ 20.848.766	€ 1.519.519	€ 22.368.286

Tabel 4: raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

De raming van de kosten voor de aanleg van voorzieningen in en buiten het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening, als opgenomen in tabel 4, zijn door de gemeente geraamd en als zodanig in de exploitatieopzet opgenomen.

Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen van werken, werkzaamheden en maatregelen wordt verwezen naar de Verordening Werken in de Openbare Ruimte (WIOR) en de Puccinimethode, Standaard voor het Amsterdamse straatbeeld, zoals omschreven in hoofdstuk 2 lid 2.1 van deel C van dit Exploitatieplan.

Onderstaand is de onderbouwing van de toegerekende kosten voor *bovenwijkse investeringen* opgenomen. In bijlage 3 behorende bij deel B van dit Exploitatieplan is een kaart opgenomen waar de locatie van deze bovenwijkse voorzieningen is aangegeven.

De *bovenwijkse investeringen* zijn binnen en buiten het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening voorzien en betreffen:

1. Onderdoorgang spoor bij Wenckebachweg/Amstelstroomlaan;
2. Herinrichting Wenckebachweg;
3. Doortrekken Amstelstroomlaan;
4. Voetgangersbrug insteekhaven;
5. Weesperpark;
6. Fietbrug over de Weespertrekvaart;
7. Park buitenplaats;
8. Brug over de Duivendrechtsevaart;
9. Fietsbrug over zijkanaal Duivendrechtsevaart;
10. Park Somerlust;
11. Buurtpark Amstel Kwartier;
12. Brug tussen onderdoorgang en Bajeskwartier;
13. Brug tussen Bajeskwartier en Wenckebachweg;
14. Weg tussen bruggen 12 en 13;
15. Weg tussen brug over Duivendrechtsevaart en Spaklerweg.

Per bovenwijkse investering is een onderzoek verricht naar de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. De proportionaliteit van de bovenwijkse investeringen is bepaald op basis van de opbrengstpotentie van de toekomstige ontwikkelingen die profijt hebben van de bovenwijkse voorzieningen. Hieronder is een toelichting per cluster bovenwijkse voorzieningen opgenomen.

Bovenwijkse voorzieningen nummers 1, 2, 3, 12, 13 en 14

De bovenwijkse investeringen inzake de onderdoorgang spoor bij Wenckebachweg/Amstelstroomlaan (1), de herinrichting van de Wenckebachweg (2), het doortrekken van de Amstelstroomlaan (3), de brug tussen onderdoorgang en Bajeskwartier (12), de brug tussen het Bajeskwartier en de Wenckebachweg (13) en de ontsluitingsweg in het Bajeskwartier (14) is op basis van aandeel in het te realiseren bouwprogramma van de toekomstige ontwikkelingen toegerekend aan het Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening, Bajeskwartier, Weespertrekvaart Midden en het gebied ten zuiden van de insteekhaven dat zich tevens binnen het bestemmingsplangebied “Weespertrekvaart Oost” bevindt. Het toegerekende aandeel is derhalve (afgerond) 21%.

Deze bovenwijkse voorzieningen worden gerealiseerd vanwege de (her)ontwikkeling van het Bajeskwartier, Weespertrekvaart Midden en Weespertrekvaart Oost. De onderdoorgang is niet noodzakelijk voor de herontwikkeling van de Kop van de Weespertrekvaart, de bestaande weg is voldoende om de ontsluiting van dit deelgebied te voorzien. De kosten zijn tevens niet toegerekend aan het (bestaand) gebied ten westen van het spoor, doordat dit gebied voldoende ontsluitingsmogelijkheden heeft via Spaklerweg en de aan te leggen brug over de Duivendrechtsevaart.

Bovenwijkse voorziening nummer 4

De bovenwijkse investering inzake de voetgangersbrug insteekhaven, die gedeeltelijk binnen het Exploitatieplangebied van Weespertrekvaart Oost – 2e herziening wordt voorzien, is op basis van aandeel in te realiseren bouwprogramma van de toekomstige ontwikkelingen toegerekend aan het Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening en het gebied ten zuiden van de insteekhaven dat zich tevens binnen het bestemmingsplangebied “Weespertrekvaart Oost” bevindt. De voetgangersbrug zal met name lokaal. Het toegerekende aandeel is derhalve (afgerond) 51%.

Bovenwijkse voorziening nummers 5, 7, 10 en 11

De bovenwijkse voorzieningen Weesperpark, park Buitenplaats, park Somerlust en buurtpark Amstelkwartier betreffen allemaal parken, deze parken hebben een lokaal karakter voor de wijk waar ze in gelegen zijn. Het Weesperpark en park Buitenplaats zijn relatief klein waardoor ze enkel een buurtfunctie hebben. Daardoor zullen de mensen in de wijken met name naar de parken gaan die nabij de eigen buurt of wijk gelegen zijn. Daarnaast hebben het Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening en het gebied ten zuiden van de insteekhaven dat zich tevens binnen het bestemmingsplangebied “Weespertrekvaart Oost” bevindt een eigen locatie voor recreatie, namelijk de kades aan de Weespertrekvaart in het openbaar gebied. Doordat alle deelgebieden een locatie voor recreatie hebben zijn de kosten voor de bovenwijkse voorzieningen nummer 5, 7, 10 en 11 niet toegerekend aan het Exploitatieplangebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening.

Bovenwijkse voorzieningen nummers 6 en 9

De bovenwijkse voorzieningen fietsbrug over de Weespertrekvaart en de fietsbrug over het zijkanaal Duivendrechtsevaart maken onderdeel uit van de uitbreiding van het fietsnetwerk. Door de realisatie van de bruggen wordt het gehele gebied Overamstel beter aangesloten op het fietsnetwerk. De kosten voor deze bruggen zijn toe te rekenen aan het gehele Overamstelgebied. Deze bovenwijkse investeringen zijn op basis van het aandeel in oppervlak aan het Exploitatieplangebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening toegerekend. Het toegerekende aandeel is derhalve afgerond 3,56%.

Bovenwijkse voorzieningen nummer 8 en 15

De bovenwijkse voorziening brug over de Duivendrechtsevaart zorgt voor een betere ontsluiting van het Overamstelgebied naar het Centrum van de stad. Het gehele Overamstelgebied heeft hier profijt van. De herinrichting van de Amstelstroomlaan maakt deel uit van de hoofdwegen binnen het Overamstelgebied, het gehele Overamstelgebied heeft hier profijt van. De bovenwijkse investeringen zijn op basis van het aandeel in oppervlak aan het Exploitatieplangebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening toegerekend. Het toegerekende aandeel is derhalve afgerond 3,56%.

De raming van de kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht, kosten opstellen ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten zijn conform de ministeriële regeling plankosten Exploitatieplan 2021 (de zogenaamde plankostenscan) opgenomen. Deze plankostenscan is opgenomen in bijlage 2, behorende bij deel B van dit Exploitatieplan.

De kosten voor tegemoetkoming in planschade zijn bij de vaststelling van het Bestemmingsplan geraamd.

De totale kosten op eindwaarde van de in tabel 3 en 4 opgenomen kosten, exclusief de rentelasten bedragen € 70.159.422,00, zie ook bijlage 1 van deel B van dit Exploitatieplan op pagina 11. Aan de hand van de genoemde parameters in tabel 2, bedragen de totale kosten op contante waarde, inclusief rentelasten, € 61.942.504,00.

1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

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 exploitatiegebied;
- 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.

In het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening omvat het woningbouwprogramma de volgende woning categorieën:

1. 131 huurwoningen in de sociale sector (7.970 m² gbo);
2. 90 studenten- en jongerenwoningen in de sociale sector (2.475 m² gbo);
3. 222 woningen in middenhuursegment (11.760 m² gbo) en
4. 111 meergezins-koopwoningen in de vrije sector (10.627 m² gbo).

Daarnaast is in het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening de uitgifte van commerciële voorzieningen en parkeervoorzieningen opgenomen:

1. bedrijfsruimte 2.150 m² bvo;
2. kantoren 3.226 m² bvo;
3. horeca 804 m² bvo;
4. 106 half verdiepte inpandige parkeerplaatsen;
5. 105 geheel verdiepte inpandige parkeerplaatsen en
6. 51 Gebouwd parkeren op maaiveld

In de exploitatieopzet worden geen te ontvangen bijdragen en subsidies van derden of andere exploitaties voorzien.

In onderstaande tabel 5 wordt aangegeven welke opbrengsten, incl. opbrengstenstijging, worden verkregen uit de uitgifte van gronden in het Exploitatiegebied. Daarbij is het vastgestelde grondprijsbeleid van de gemeente Amsterdam als uitgangspunt gehanteerd.

Opbrengsten van de exploitatie		Eenhedsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.2.7.a	Uitgifte gronden				€ 66.762.279	€ 5.575.531	€ 72.337.810
	Nieuwbouw reguliere sociale woningen > 30 m ² gbo (toegelaten instelling)	€ 229,00	6.370	m ² GBO	€ 1.458.730	€ 74.034	€ 1.532.764
	Nieuwbouw reguliere sociale woningen > 30 m ² gbo (particulier)	€ 1.678,51	1.600	m ² GBO	€ 2.685.616	€ 241.960	€ 2.927.576
	Studentenwoningen nieuwbouw ≤ 30 m ² gbo	€ 5.197,00	45	st.	€ 236.018	€ 21.264	€ 257.282
	Jongerenwoningen nieuwbouw ≤ 30 m ² gbo	€ 7.659,00	45	st.	€ 347.828	€ 31.337	€ 379.165
	Middensegment huur - MDH 25 jaar 50-59 m ²	€ 2.025,62	6.799	m ² GBO	€ 13.771.768	€ 1.240.764	€ 15.012.532
	Middensegment huur - MDH 25 jaar 40-49 m ²	€ 2.608,00	1.811	m ² GBO	€ 4.723.010	€ 239.705	€ 4.962.714
	Marktcontrair huur - 25 jaar 70-79 m ²	€ 1.420,66	3.150	m ² GBO	€ 4.475.079	€ 403.181	€ 4.878.260
	Markt Meergezinswoning koop - vrije sector koop > 60 m ²	€ 3.102,48	9.100	m ² GBO	€ 28.232.568	€ 2.543.607	€ 30.776.175
	Markt Meergezinswoning koop - vrije sector koop > 60 m ² (kavel 6)	€ 3.102,48	1.527	m ² GBO	€ 4.737.487	€ 240.439	€ 4.977.926
	Bedrijfsruimte	€ 372,00	2.150	m ² BVO	€ 799.800	€ 68.830	€ 868.630
	Kantoorruimte	€ 934,00	3.226	m ² BVO	€ 3.013.084	€ 271.463	€ 3.284.547
	Horeca (geen hotel)	€ 934,00	804	m ² BVO	€ 750.936	€ 67.655	€ 818.591
	Gebouwd parkeren op maaiveld	€ 9.300,00	51	st.	€ 474.300	€ 36.146	€ 510.446
	Half verdiept parkeren inpandig	€ 5.005,00	106	st.	€ 530.530	€ 47.798	€ 578.328
	Geheel verdiept parkeren inpandig	€ 5.005,00	105	st.	€ 525.525	€ 47.347	€ 572.872
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden				€ -	€ -	€ -
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties				€ -	€ -	€ -
	TOTAAL OPBRENGSTENRAMING				€ 66.762.279	€ 5.575.531	€ 72.337.810

Tabel 5: raming van de opbrengsten van de exploitatie

De totale opbrengsten op eindwaarde van de in tabel 5 opgenomen opbrengsten, exclusief de rentebaten bedragen € 72.337.810,00, zie ook bijlage 1 van deel B van dit Exploitatieplan op pagina 11. Aan de hand van de genoemde parameters in tabel 2, bedragen de totale opbrengsten op contante waarde, exclusief rentebaten i.v.m. rentelasten, € 62.974.417,00.

1.6. Woning categorieën

De verscheidene woning categorieën die opgenomen zijn in tabel 5 worden beoogd door de gemeente Amsterdam. Echter wordt er door de gemeente Amsterdam meer ruimte gegeven betreffende de te ontwikkelen woning categorieën dan alleen de geïllustreerde woningen in tabel 5. De onderstaande tabel 6 geeft alle mogelijke woning categorieën weer.

<i>omschrijving</i>	<i>eenheid</i>	<i>prijs per eenheid</i>
sociale huur Toegelaten Instelling		
50.30 Studentenwoningen nieuwbouw ≤ 30 m2 gbo	st	€ 5.197
50.31 Jongerenwoningen nieuwbouw ≤ 30 m2 gbo	st	€ 7.659
50.32 Nieuwbouw reguliere sociale woningen > 30 m2 gbo	m2 gbo	€ 229
sociale huur Particulier		
SH < 30 m²	m2 gbo	€ 3.018
SH 30-39 m²	m2 gbo	€ 2.234
SH 40-49 m²	m2 gbo	€ 1.679
SH 50-59 m²	m2 gbo	€ 1.264
SH 60-69 m²	m2 gbo	€ 1.002
MDH 25 jaar 40-49 m²	m2 gbo	€ 2.608
MDH 25 jaar 50-59 m²	m2 gbo	€ 2.026
MDH 25 jaar 60-69 m²	m2 gbo	€ 1.660
MDH 25 jaar 70-79 m²	m2 gbo	€ 1.421
vrije sector koop < 60 m²	m2 gbo	€ 3.754
vrije sector koop > 60 m²	m2 gbo	€ 3.102
54.10 Bedrijfsruimte	m2 bvo	€ 372
54.20 Kantoorruimte	m2 bvo	€ 934
54.41 Horeca (geen hotel)	m2 bvo	€ 934
58.12 Half verdiept parkeren in pandig	st	€ 5.005
58.13 Geheel verdiept parkeren in pandig	st	€ 5.005
58.11 bebouwd op maaiveld	st	€ 9.300

Tabel 6: optionele woning categorieën binnen plangebied

Deze woning categorieën worden door de gemeente Amsterdam toegestaan binnen het exploitatieplangebied, maar omdat deze nog niet voorzien zijn door de gemeente zijn ze niet opgenomen in het onderhavige Exploitatieplan. Wanneer een eigenaar bij aanvraag omgevingsvergunning afwijkt van de in dit Exploitatieplan opgenomen woning categorieën, zal het Exploitatieplan herzien dienen te worden. In de volgende herziening van het Exploitatieplan kan dan rekening gehouden worden met de afwijking van het programma en kan er een correcte exploitatiebijdrage worden berekend.

2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De kosten en opbrengsten van de exploitatieopzet, zoals genoemd in paragraaf 1.4 en 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, worden gefaseerd opgenomen in het tijdvak van de exploitatie, waardoor de kosten en opbrengsten onderhevig worden aan de gevolgen van inflatie en van rentekosten/-baten (dynamische eindwaardeberekening). Rekening houdend met deze fasering worden alle kosten en opbrengsten naar één en hetzelfde moment “teruggerekend”. Hierdoor worden de totale kosten en totale opbrengsten contant gemaakt.

Op grond van artikel 6.16 Wro mogen de contante kosten verhaald worden tot de som van de opbrengsten in de exploitatieopzet, de zogenaamde macro-aftopping.

De totale contante kosten worden vervolgens verdeeld (omgeslagen) over alle percelen waarop een bouwplan mogelijk is. Onder een bouwplan wordt op grond van artikel 6.2.1 Bro verstaan:

- de bouw van één of meer woningen of hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met minimaal 1.000 m² brutovloeroppervlakte of één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel/dienstverlening/kantoor of horecadoeleinden mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies minimaal 1.500 m² brutovloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van minimaal 1.000 m² brutovloeroppervlakte.

De totale contante kosten, de contante waarde van de ramingen in paragraaf 1.3 en paragraaf 1.4 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen voor het Exploitatieplan € 61.942.504,00. Hierop dient de contante waarde van de (gerealiseerde) bijdrage van derden in mindering te worden gebracht, zijnde € 0,00. Dit resulteert in een totaal aan contante kosten van € 61.942.504,00.

De bruto exploitatiebijdrage, die bij het verlenen van de omgevingsvergunning moet worden betaald, wordt op grond van artikel 6.18 Wro als volgt berekend:

1. Ten eerste worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (paragraaf 1.5 van deel B van dit exploitatieplan). Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.
2. Vervolgens wordt per onderscheiden categorie een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
3. Daarna worden, door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor, gewogen eenheden vastgesteld.
4. Vervolgens worden de gewogen eenheden in het exploitatiegebied bij elkaar opgeteld tot een totaal van gewogen eenheden van het exploitatieplan.

5. Ten slotte is het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid dan het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het totaal berekende aantal gewogen eenheden.

De totale contante opbrengsten, de contante waarde van de raming in paragraaf 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen € 62.974.417,00.

De totaalsom van de contante kosten is derhalve lager dan de totaalsom van de contante opbrengsten. Aldus kunnen alle kosten worden verhaald.

In onderstaande tabel 7 is de berekening van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid weergegeven.

Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid	Programma	Eenheidsprijs (per m ²)	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	
				nominaal	contant
Nieuwbouw reguliere sociale woningen > 30 m ² gbo (toegelaten instelling)	6.370,00	€ 229,00	1,00	6.370	6.370
Nieuwbouw reguliere sociale woningen > 30 m ² gbo (particulier)	1.600,00	€ 1.678,51	7,33	11.728	11.728
Studentenwoningen nieuwbouw ≤ 30 m ² gbo	45,41	€ 5.197,00	22,69	1.031	1.031
Jongerenwoningen nieuwbouw ≤ 30 m ² gbo	45,41	€ 7.659,00	33,45	1.519	1.519
Middensegment huur - MDH 25 jaar 50-59 m ²	6.798,79	€ 2.025,62	8,85	60.139	60.139
Middensegment huur - MDH 25 jaar 40-49 m ²	1.810,97	€ 2.608,00	11,39	20.624	20.624
Marktcontractair huur - 25 jaar 70-79 m ²	3.150,00	€ 1.420,66	6,20	19.542	19.542
Markt Meergezinswoning koop - vrije sector koop > 60 m ²	9.100,00	€ 3.102,48	13,55	123.286	123.286
Markt Meergezinswoning koop - vrije sector koop > 60 m ² (kavel 6)	1.527,00	€ 3.102,48	13,55	20.688	20.688
Bedrijfsruimte	2.150,00	€ 372,00	1,62	3.493	3.493
Kantoorruimte	3.226,00	€ 934,00	4,08	13.158	13.158
Horeca (geen hotel)	804,00	€ 934,00	4,08	3.279	3.279
Gebouwd parkeren op maaiveld	51,00	€ 9.300,00	40,61	2.071	2.071
Half verdiept parkeren inpandig	106,00	€ 5.005,00	21,86	2.317	2.317
Geheel verdiept parkeren inpandig	105,00	€ 5.005,00	21,86	2.295	2.295
Totaal gewogen eenheden				291.538	291.538
Maximaal contant verhaalbare kosten					61.942.504
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid					€ 212,47

Tabel 7: voorbeeldberekening exploitatiebijdrage individuele eigenaar

In de Exploitatieopzet van het Exploitatieplan zijn de kosten- en opbrengstenramingen nader uitgewerkt. Doordat de bouwplannen niet exact per kadastraal perceel / per kadastraal eigenaar zijn vastgelegd, maar alleen voor het gehele plangebied zijn vastgelegd, is alleen de bruto exploitatiebijdrage per gewogen eenheid bepaald. Aan de hand van deze bruto exploitatiebijdrage per gewogen eenheid kan een eigenaar in het Exploitatieplangebied op basis van zijn voorgenomen bouwplan(nen) de totale bruto exploitatiebijdrage bepalen.

De bruto exploitatiebijdrage wordt dan bepaald door het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met de uitgiftecategorieën, behorende bij zijn voorgenomen bouwplan(nen), die in de aanvraag voor de omgevingsvergunning zijn opgenomen.

De bepaalde bruto exploitatiebijdrage wordt vervolgens met de navolgende kosten verminderd (artikel 6.19 Wro):

1. De inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;

2. De eventuele kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

Na aftrek van bovenstaande kosten resteert de netto exploitatiebijdrage die de exploitant binnen de daartoe in de omgevingsvergunning gestelde termijn dient te voldoen. Ten slotte kan de netto exploitatiebijdrage worden verminderd met de aankoopwaarde openbaar gebied van de desbetreffende zelfrealisatie.

De bovengenoemde netto exploitatiebijdrage wordt berekend op contantewaardedatum 1 januari 2022. De netto exploitatiebijdrage wordt vanaf de contantewaardedatum tot aan het moment van verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in tabel 2 opgenomen parameter rente contante waarde.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat uit de berekeningssystematiek van de netto exploitatiebijdrage volgt dat bij particuliere grondexploitatie de percelen waarop hoge kosten drukken en lage of geen opbrengsten, een nettobijdrage ontvangen uit de exploitatie, terwijl de percelen, waarop lage kosten en hoge opbrengsten rusten, een nettobijdrage leveren. Het kan voorkomen dat de in een Exploitatieplan geraamde grondexploitatiekosten voor het treffen van voorzieningen op een bepaald perceel de opbrengsten zullen overtreffen. In dat geval heeft degene die de kosten voor zijn rekening neemt, recht op een vergoeding op basis van het Exploitatieplan. De vergunninghouder kan echter pas een beroep doen op deze vergoeding als de met het perceel verband houdende in het Exploitatieplan opgenomen prestaties zijn verricht. Die prestaties kunnen niet alleen bestaan uit de uitvoering van de in het Exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden, maar ook uit de overdracht aan de gemeente van gronden, bestemd voor openbare ruimte. Wanneer een vergunninghouder weigert dergelijke gronden over te dragen, terwijl dit wel in het Exploitatieplan voorzien was, kan de gemeente op haar beurt weigeren de bijdrage te verstrekken.

In tabel 8 is de voorbeeldberekening van de netto exploitatiebijdrage per eigenaar weergegeven, indien deze exploitant een succesvol beroep op zelfrealisatie doet¹.

¹ In de berekening is uitgegaan van een fictieve toekomstige situatie van een grondeigenaar met een fictieve inbrengwaarde en fictieve gewogen eenheden. De contante kosten en opbrengsten zijn op het exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening gebaseerd.

Voorbeeldberekening exploitatiebijdrage te betalen per omgevingsvergunning		
Stap 1: gegevens ingediende omgevingsvergunning		
A Inbrengwaarde perceel	€	1.000.000
B Uitgeefbaar gebied perceel		60%
C Openbaar gebied perceel		40%
D Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning		20.000
E Zelfverrichte werkzaamheden	€	-
Stap 2: berekening exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning		
F Totaal contante kosten	€	61.942.504
G Totaal contante opbrengsten	€	62.974.417
H Maximaal verhaalbare kosten (= minimum van F en G)	€	61.942.504
I Totaal aantal gewogen eenheden exploitatieplan		291.538
J Maximaal verhaalbare kosten per gewogen eenheid	€	212,47
D Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning		20.000
K Maximaal te verhalen kosten op omgevingsvergunning (= J x D / bruto exploitatiebijdrage)	€	4.249.356
A Inbrengwaarde perceel	€	1.000.000
B Uitgeefbaar gebied perceel		60%
L Inbrengwaarde zelf te bebouwen deel perceel (= A x B)	€	600.000
E Zelfverrichte werkzaamheden aanvrager omgevingsvergunning	€	-
M Netto exploitatiebijdrage omgevingsvergunning (= K - L - E) te verbinden aan verlening van de omgevingsvergunning	€	3.649.356
Stap 3: saldo eigenaar perceel, bij aankoop openbaar deel tegen getaxeerde inbrengwaarde door gemeente		
A Inbrengwaarde perceel	€	1.000.000
C Openbaar gebied perceel		40%
N Inbrengwaarde openbaar deel perceel (= A x C)	€	400.000
O Saldo eigenaar perceel bij aankoop openbaar deel (= M - N)	€	3.249.356

Tabel 8: netto exploitatiebijdrage individuele eigenaar

3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten

De in de Exploitatieopzet opgenomen begroting van kosten en opbrengsten is voor een groot deel gebaseerd op ramingen.

In de huidige situatie zijn de onderzoeken en voorbereidende werkzaamheden reeds uitgevoerd. 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, bij vaststelling van het Exploitatieplan, zijn op grond van artikel 6.2.8 Bro in onderstaande tabel 9 weergegeven.

Percentage gerealiseerde kosten		Begroot	Gerealiseerd	%
			per 31/12/2021	
Kostensoort				
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 3.270.000	€ -	
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ 41.290.000	€ -	
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ -	€ -	
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 4.224.181	€ -	
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ -	€ -	
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 1.751.587	€ -	
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 5.929.216	€ -	
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 8.842.032	€ -	
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ -	€ -	
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 646.619	€ 156.703	24%
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 684.201	€ 402.010	59%
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 2.868.910	€ 1.105.528	39%
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 558.094	€ -	
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 70.147	€ -	
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ 1.017.479	€ 24.434	2,4%
Totaal kosten		€ 71.152.467	€ 1.688.676	2%
Opbrengstensoort				
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 72.337.810	€ -	
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	
Totaal opbrengsten		€ 72.337.810	€ -	

Tabel 9: percentage gerealiseerde kosten en opbrengsten

4. Herziening en afrekening exploitatieplan

4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)

Een exploitatieplan wordt na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar herzien, totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien tegen het exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt deze termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

Bij een herziening van een exploitatieplan is artikel 6.15, eerste lid Wro, niet van toepassing en kan de mededeling, bedoeld in artikel 6.15, tweede lid Wro, achterwege blijven voor zover de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

- een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten, of
- andere niet-structurele onderdelen.

Deze herziening kan ertoe leiden dat eigenaren die nog geen omgevingsvergunning hebben aangevraagd, een hogere of een lagere exploitatiebijdrage moeten betalen dan in het geval de eigenaren voor de herziening hun omgevingsvergunningaanvraag hadden ingediend.

De daadwerkelijk te betalen exploitatiebijdrage bij de verlening van de omgevingsvergunning is af te leiden uit de laatst vastgestelde herziening van het exploitatieplan.

4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)

Binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het Exploitatieplan vast.

Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het Exploitatiegebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde exploitatiebijdrage, worden ook toegepast bij de herberekening.

Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente aan degene die ten tijde van de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger.

Indien ten minste negentig procent van de in het Exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, wordt op verzoek met betrekking tot de desbetreffende exploitatiebijdrage een afrekening opgesteld.

Tegen een besluit omtrent de afrekening en de herberekende exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.

DEEL C: REGELS

1. Begrippen

Bestemmingsplan	: Het bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost”.
Uitwerkingsplan	: Het uitwerkingsplan “Weespertrekvaart Oost, 1 ^e uitwerking”. Dit is het uitwerkingsplan behorende bij het bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost”
Uitgeefbare gronden	: De gronden waarop één of meer bouwplannen mogelijk zijn.
Exploitatiebijdrage	: De door een particuliere exploitant via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde betaling in de kosten van de grondexploitatie op grond van artikel 6.18 Wro en artikel 6.19 Wro. De exploitatiebijdrage wordt berekend op de contantewaardedatum, zijnde 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage wordt vanaf de contantewaardedatum tot aan het moment verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in paragraaf 1.2 van deel B van dit Exploitatieplan opgenomen parameter.
Exploitatieplan	: Het exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening als bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.13 Wro.
Exploitatiegebied	: Het exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening waarop dit Exploitatieplan van toepassing is, zoals weergegeven in bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan.
Exploitatieopzet	: De exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wro en als bedoeld in hoofdstuk 1 van deel B van dit Exploitatieplan.
Openbare ruimte	: De gronden in en ten behoeve van het Exploitatiegebied waarop de openbare voorzieningen worden gereconstrueerd of gerealiseerd, waaronder openbare wegen, waterwegen en groenvoorzieningen.
Bouwrijp maken	: In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien: • het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels; • het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein; • het saneren van de bodem en tracé van kabels en leidingen; • het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken; • het dempen van sloten en watergangen; • het treffen van grondwaterregulerende maatregelen; • het afvoeren van grondwater; • het aanleggen van kades, duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen; • het aanleggen van bouwwegen; • overige voorkomende werkzaamheden.

-
- Nutsvoorzieningen** : In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien conform het Programma van Eisen inrichting openbaar gebied, bijlage 2 van deel C:
- aanleg van en, 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, waaronder collectieve warmte-koude systemen.
- Woonrijp maken** : In en ten behoeve van het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de Openbare ruimte voorzien:
- het aanleggen en aanpassen van wegen, bruggen en pleinen, zowel met een open verharding als asphalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen;
 - het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden, parkeerplaatsen en kades;
 - 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;
 - overige voorkomende werkzaamheden.

2. Werken en werkzaamheden

- 2.1. De bestekken en tekeningen voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte, dienen te voldoen aan (I) de technische eisen zoals opgenomen in Verordening Werken in de Openbare Ruimte (WIOR), dat als bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd en het beleidskader Puccinimethode, Standaard voor het Amsterdamse Straatbeeld, januari 2018, dat als bijlage 3 van deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd. Alsmede de, door de gemeente, nader gestelde beeldkwaliteitseisen, zoals opgenomen in het Bestemmingsplan, Uitwerkingsplan en stedenbouwkundig plan.
- 2.2. Als onderdeel van het Bouwrijp maken, dient het terrein te worden geëgaliseerd c.q. aangevuld met schoon zand c.q. grond (van maximaal milieucategorie 1) tot maaiveldhoogte, een en ander zoals opgenomen in Puccinimethode.
- 2.3. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, de aanleg van Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte, voordat het bestek ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door burgemeester en wethouders.
- 2.4. De bestekken en tekeningen zullen worden getoetst aan de gestelde eisen in de in lid 2.1 genoemde stukken. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na ontvangst van de bestekken en tekeningen omtrent de goedkeuring van deze stukken.
- 2.5. De werken en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in overeenstemming met de door de gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de in lid 2.1 genoemde stukken. De partij die uitvoert, is aansprakelijk voor schade die zijn bouwactiviteiten veroorzaken.
- 2.6. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte vinden plaats onder toezicht van een door burgemeester en wethouders aangewezen toezichthouder. De toezichthouder geeft aanwijzingen over de route van het bouwverkeer. Na de start van de uitvoering van de werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot de gronden van het Exploitatiegebied, waarop de uitvoering plaatsvindt. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.
- 2.7. Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren, zijn verplicht tot het onderhouden van de bouwwegen, totdat deze wegen als onderdeel van de Openbare ruimte Woonrijp zijn gemaakt.
- 2.8. Zodra de werken en werkzaamheden zijn voltooid, wordt hiervan door partijen schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders. Bij die melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat een aanduiding van de werken en werkzaamheden inhoudt, waarop de melding betrekking heeft.
- 2.9. Een voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.

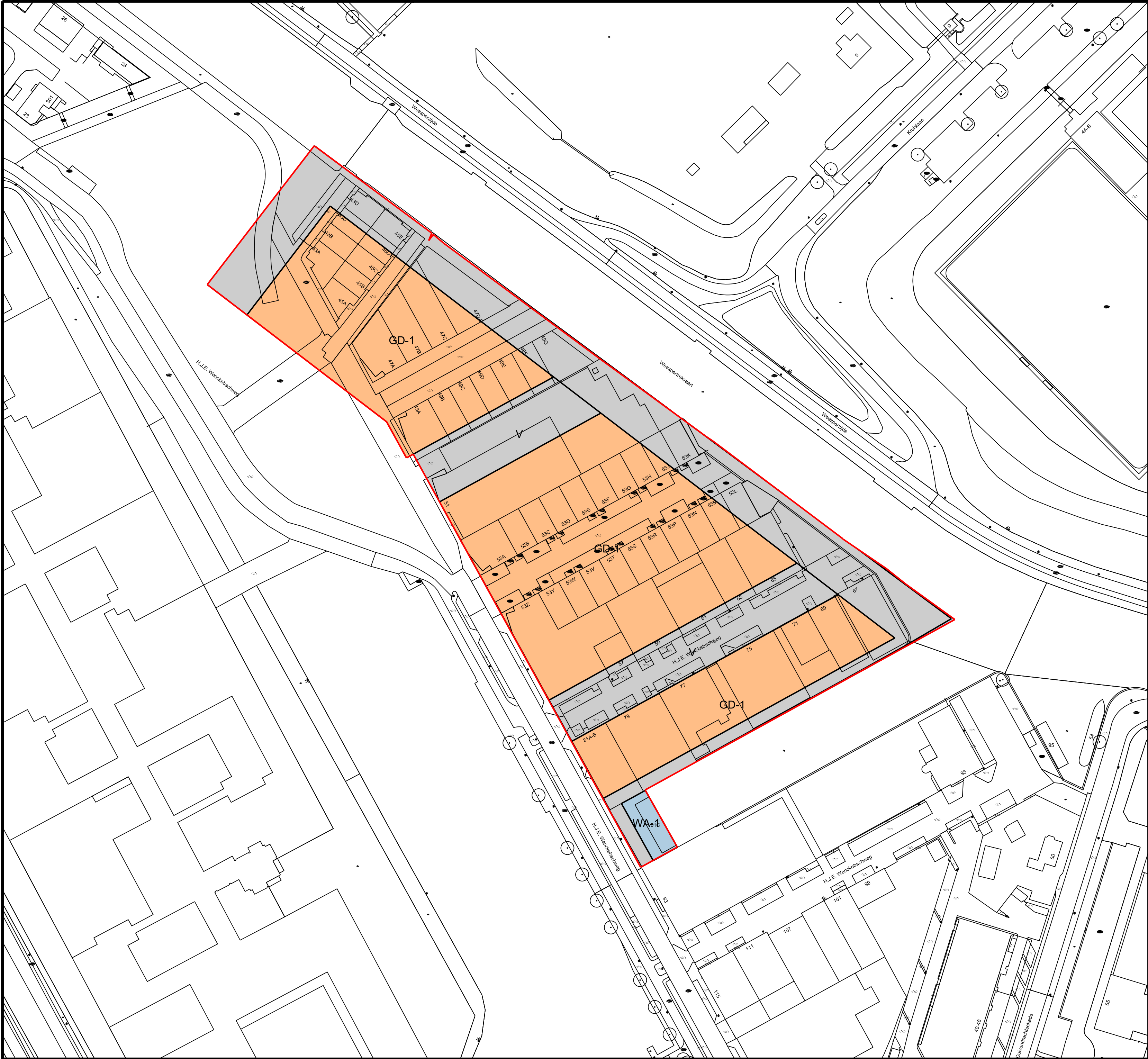
-
- 2.10.** Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een voltooiingsverslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt, dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met de goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen, zoals opgenomen in de in lid 2.1 en lid 2.2 genoemde stukken.
- 2.11.** Voor exploitant geldt na overdracht van de Openbare ruimte aan de gemeente een garantieperiode van 12 maanden, waarin hij eventuele gebreken voor zijn rekening herstelt.
- 2.12.** 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. Wat betreft opdrachten met een opdrachtsom onder het betreffende drempelbedrag uit de voornoemde richtlijnen, dient voorts het dan geldende gemeentelijk aanbestedingsbeleid te worden gevolgd, het gemeentelijk aanbestedingsbeleid is te raadplegen via de website van de gemeente Amsterdam.
- 2.13.** Om te garanderen dat aan het in lid 2.12 bepaalde wordt voldaan, dient exploitant de raming van de door deze exploitant aan te leggen openbare voorzieningen 13 weken voorafgaand aan de geplande aanleg ter controle aan de gemeente voor te leggen. Daarbij dient de exploitant tevens een aanbestedingsprotocol op te stellen in overleg met het cluster centrale inkoop van de gemeente Amsterdam, waarin is aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund. Dit aanbestedingsprotocol dient aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. Burgemeester en wethouders beslissen uiterlijk 8 weken na ontvangst van de raming en het protocol omtrent de instemming met het protocol.
- 2.14.** De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats in overeenstemming met het aanbestedingsprotocol waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd.
- 2.15.** Het is verboden werken, werkzaamheden en bouwwerken, zoals omschreven in hoofdstuk 4 van deel A van dit Exploitatieplan, uit te voeren in strijd met de eisen zoals opgenomen in de regels 2.1 tot en met 2.14 van hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan.

3. Slotregel

Dit Exploitatieplan wordt geciteerd als: “Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening”.

DEEL A

BIJLAGE 1



Gemeente
Amsterdam

Plangebied

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

GD-1

V

WA-1

Gemengd - 1

Verkeer

Water - 1

Grens Exploitatiegebied

Ondergrond ontleend aan GBKA 2019

01035

Planinformatie			
Datum	Planstatus	Informatie bij	Stadsdeel of RVE
00-00-0000	Voorontwerp	Gemaakt door	RVE
	Ontwerp	Locatie	Stadsdeel
	Vastgesteld	Formaat	A2
		Plan id	NL.IMRO.0363.M2101EPGST-VG01
		Plottedatum	20-1-2021

Exploitatieplan Weesperkruisweg, 1e herziening

Verbeelding

DEEL B

BIJLAGE 1

Exploitatieopzet

1708.28-EPx2d1

Opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam
Project:	Weespertrekvaart Oost
Dossier:	1708.28
Opsteller:	S.H.L. Gorissen
Printdatum:	18 mei 2022
Modelversie:	2201

Samenvatting exploitatieopzet	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam
Project:	Weespertrekvaart Oost
Dossier:	1708.28
Opsteller:	S.H.L. Gorissen
Datum:	18-mei-22
Datum start exploitatie	1 januari 2022
Datum contante waarde	1 januari 2022
Datum einde exploitatie	31 december 2028
Prijspeil	1 januari 2022
Looptijd exploitatie	7.0
Kostenstijging	2.00%
Opbrengstenstijging	2.00%
Renteverlies	0.52%
Rentewinst	0.52%
Rente contant	2.00%
Versie:	1708.28-EPx2d1
Status:	Definitief

Berekening				Nominaal	Kostenstijging	Totaal
Wro	Bro					
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde gronden		€ 48.567.882	€ 216.299	€ 48.784.181
	6.2.3.a	Waarde van de gronden		€ 3.270.000	€ -	€ 3.270.000
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen		€ 41.290.000	€ -	€ 41.290.000
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.		€ -	€ -	€ -
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen		€ 4.007.882	€ 216.299	€ 4.224.181
6.13.1.c.2		Andere kosten ivm de exploitatie		€ 19.855.722	€ 1.519.519	€ 21.375.241
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken		€ -	€ -	€ -
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken		€ 1.632.040	€ 119.548	€ 1.751.587
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied		€ 5.484.506	€ 444.711	€ 5.929.216
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied		€ -	€ -	€ -
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied		€ 7.911.621	€ 930.412	€ 8.842.032
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties		€ -	€ -	€ -
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht		€ 646.619	€ -	€ 646.619
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen		€ 684.201	€ -	€ 684.201
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities		€ -	€ -	€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten		€ 2.868.910	€ -	€ 2.868.910
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer		€ 534.649	€ 23.444	€ 558.094
	6.2.4.l	Planschadekosten		€ 68.742	€ 1.405	€ 70.147
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen		€ -	€ -	€ -
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)		€ 24.434	€ -	€ 24.434
		Rentekosten / -opbrengsten (exploitatie)				€ 993.044
		TOTAAL KOSTEN		€ 68.423.604	€ 1.735.818	€ 71.152.467
Wro	Bro			Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.13.1.c.3		Opbrengsten van de exploitatie		€ 66.762.279	€ 5.575.531	€ 72.337.810
	6.2.7.a	Uitgifte van gronden		€ 66.762.279	€ 5.575.531	€ 72.337.810
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden		€ -	€ -	€ -
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties		€ -	€ -	€ -
		TOTAAL OPBRENGSTEN		€ 66.762.279	€ 5.575.531	€ 72.337.810
				Resultaat op einddatum	€	1.185.343
				Resultaat op startdatum	€	1.031.913
				Resultaat op contante waarde	€	1.031.913

Ruimtegebruik

Opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam
Project:	Weespertrekvaart Oost
Dossier:	1708.28
Datum:	18-mei-22
Versie:	1708.28-EPx2d1
Status:	Definitief

Ruimtegebruik			
	Omschrijving	Oppervlakte	Eenheid
Opmerkingen			
A	Bruto plangebied	26.318	m2
7,0%	Amsterdam sectie AG nummer 1129	1.836	m2
15,8%	Amsterdam sectie AG nummer 1315	4.162	m2
11,7%	Amsterdam sectie AG nummer 1517	3.090	m2
0,1%	Amsterdam sectie AG nummer 1516	25	m2
19,3%	Amsterdam sectie AG nummer 1321	5.085	m2
0,6%	Amsterdam sectie AG nummer 1105	150	m2
2,4%	Amsterdam sectie AG nummer 1106	624	m2
0,6%	Amsterdam sectie AG nummer 946	150	m2
1,9%	Amsterdam sectie AG nummer 945	502	m2
1,9%	Amsterdam sectie AG nummer 915	500	m2
1,1%	Amsterdam sectie AG nummer 910	300	m2
1,9%	Amsterdam sectie AG nummer 882	499	m2
2,0%	Amsterdam sectie AG nummer 1054	536	m2
1,4%	Amsterdam sectie AG nummer 951	361	m2
1,7%	Amsterdam sectie AG nummer 970	451	m2
2,9%	Amsterdam sectie AG nummer 991	751	m2
2,9%	Amsterdam sectie AG nummer 992	751	m2
2,7%	Amsterdam sectie AG nummer 988	698	m2
1,7%	Amsterdam sectie AG nummer 989	442	m2
20,5%	Amsterdam sectie AG nummer 2039 en Watergraafmeer sectie A 2984	5.405	m2
			Gedeeltelijke percelen, betreft openbaar gebied
B	Te handhaven elementen	-	m2
	Bebouwing / groen		m2
C	Bovenwijkse voorzieningen	-	m2
D = A - B - C	Netto exploitatiegebied	26.318	m2
63%	Uitgeefbaar gebied	16.614	m2
24,2%	Nieuwbouw reguliere sociale woningen > 30 m2 gbo (toegelaten instelling)	6.370	m2 GBO
6,1%	Nieuwbouw reguliere sociale woningen > 30 m2 gbo (particulier)	1.600	m2 GBO
0,2%	Studentenwoningen nieuwbouw ≤ 30 m2 gbo	45	st.
0,2%	Jongerenwoningen nieuwbouw ≤ 30 m2 gbo	45	st.
25,8%	Middensegment huur - MDH 25 jaar 50-59 m²	6.799	m2 GBO
6,9%	Middensegment huur - MDH 25 jaar 40-49 m²	1.811	m2 GBO
12,0%	Marktcontract huur - 25 jaar 70-79 m²	3.150	m2 GBO
34,6%	Markt Meergezinswoning koop - vrije sector koop > 60 m²	9.100	m2 GBO
5,8%	Markt Meergezinswoning koop - vrije sector koop > 60 m² (kavel 6)	1.527	m2 GBO
8,2%	Bedrijfsruimte	2.150	m2 BVO
12,3%	Kantoorruimte	3.226	m2 BVO
3,1%	Horeca (geen hotel)	804	m2 BVO
0,2%	Gebouwd parkeren op maaiveld	51	st.
0,4%	Half verdiept parkeren inpandig	106	st.
0,4%	Geheel verdiept parkeren inpandig	105	st.
			91 st
			40-49 m2 kavel 6
			45 st 25 m2 gbo
			45 st 30 m2 gbo
			40-49 m2 kavel 6
			kavel 6
			Productieve plint (kavel 6 302 m2)
			18 st kavel 6
37%	Openbaar gebied	9.704	m2
29,7%	Verharding	7.822	m2
6,1%	Groen	1.609	m2
1,0%	Water	273	m2

Opbrengstenraming

Opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam
Project:	Weespentrekvaart Oost
Dossier:	1708.28
Datum:	18-mei-22
Versie:	1708.28-EPx2d1
Status:	Definitief

Berekening									Exploitatieplan			
Wro	Bro				Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal	Gewichts- factoren	Programma	Gewogen eenheden
6.13.1.c.3	6.2.7.a	Opbrengsten van de exploitatie							€ 66.762.279			
		Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied							€ 66.762.279			
		Nieuwbouw reguliere sociale woningen > 30 m2 gbo (toegelaten instelling)		€	229	6.370	m2 GBO	€ 1.458.730		1.00	6.370	6.370
		Nieuwbouw reguliere sociale woningen > 30 m2 gbo (particulier)		€	1.679	1.600	m2 GBO	€ 2.685.616		7.33	1.600	11.728
		Studentenwoningen nieuwbouw ≤ 30 m2 gbo		€	5.197	45	st.	€ 236.018		22.69	45	1.031
		Jonkerenwoningen nieuwbouw ≤ 30 m2 gbo		€	7.659	45	st.	€ 347.828		33.45	45	1.519
		Middensegment huur - MDH 25 jaar 50-59 m²		€	2.026	6.799	m2 GBO	€ 13.771.768		8.85	6.799	60.139
		Middensegment huur - MDH 25 jaar 40-49 m²		€	2.608	1.811	m2 GBO	€ 4.723.010		11.39	1.811	20.624
		Marktcontract huur - 25 jaar 70-79 m²		€	1.421	3.150	m2 GBO	€ 4.475.079		6.20	3.150	19.542
		Markt Meergezinswoning koop - vrije sector koop > 60 m²		€	3.102	9.100	m2 GBO	€ 28.232.568		13.55	9.100	123.286
		Markt Meergezinswoning koop - vrije sector koop > 60 m² (kavel 6)		€	3.102	1.527	m2 GBO	€ 4.737.487		13.55	1.527	20.688
		Bedrijfsruimte		€	372	2.150	m2 BVO	€ 799.800		1.62	2.150	3.493
		Kantoorruimte		€	934	3.226	m2 BVO	€ 3.013.084		4.08	3.226	13.158
		Horeca (geen hotel)		€	934	804	m2 BVO	€ 750.936		4.08	804	3.279
		Gebouwd parkeren op maaiveld		€	9.300	51	st.	€ 474.300		40.61	51	2.071
		Half verdiept parkeren inpandig		€	5.005	106	st.	€ 530.530		21.86	106	2.317
		Geheel verdiept parkeren inpandig		€	5.005	105	st.	€ 525.525		21.86	105	2.295
		Afronding										
		6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden						€	-		
		6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties						€	-		
	TOTAAL OPBRENGSTENRAMING							€	66.762.279			291.538

Kostenraming

Opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam
Project:	Weespertrekvaart Oost
Dossier:	1708.28
Datum:	18-mei-22
Versie:	1708.28-EPx2d1
Status:	Definitief

Berekening		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
Wro	Bro					
6.13.1.c.1	6.2.3.a	Inbrengwaarde gronden				€ 48.567.882
		Waarde van de gronden				€ 3.270.000
	6.2.3.b	* Inbrengwaarde gronden				
		Amsterdam sectie AG nummer 2039 en Watergraafsmeer sectie A 2984	€ 3.270.000,00	1 post	€ 3.270.000	
	6.2.3.c	* Afronding	€ -	1 post	€ -	
						€ 41.290.000
	6.2.3.d	Waarde van de opstallen				
		* Inbrengwaarde opstallen die in verband met de exploitatie moeten worden gesloopt				
	6.2.3.e	Amsterdam sectie AG nummer 1129	€ 3.570.000,00	1 post	€ 3.570.000	
		Amsterdam sectie AG nummer 1315	€ 8.610.000,00	1 post	€ 8.610.000	
	6.2.3.f	Amsterdam sectie AG nummer 1517 & 1516	€ 3.950.000,00	1 post	€ 3.950.000	
		Amsterdam sectie AG nummer 1321	€ 10.270.000,00	1 post	€ 10.270.000	
	6.2.3.g	Amsterdam sectie AG nummer 1105	€ 280.000,00	1 post	€ 280.000	
		Amsterdam sectie AG nummer 1106	€ 1.160.000,00	1 post	€ 1.160.000	
	6.2.3.h	Amsterdam sectie AG nummer 946	€ 520.000,00	1 post	€ 520.000	
		Amsterdam sectie AG nummer 945	€ 1.040.000,00	1 post	€ 1.040.000	
	6.2.3.i	Amsterdam sectie AG nummer 915	€ 640.000,00	1 post	€ 640.000	
		Amsterdam sectie AG nummer 910	€ 640.000,00	1 post	€ 640.000	
	6.2.3.j	Amsterdam sectie AG nummer 882	€ 1.160.000,00	1 post	€ 1.160.000	
		Amsterdam sectie AG nummer 1054	€ 940.000,00	1 post	€ 940.000	
	6.2.3.k	Amsterdam sectie AG nummer 951	€ 650.000,00	1 post	€ 650.000	
		Amsterdam sectie AG nummer 970	€ 830.000,00	1 post	€ 830.000	
	6.2.3.l	Amsterdam sectie AG nummer 991	€ 2.260.000,00	1 post	€ 2.260.000	
		Amsterdam sectie AG nummer 992	€ 940.000,00	1 post	€ 940.000	
	6.2.3.m	Amsterdam sectie AG nummer 988	€ 1.480.000,00	1 post	€ 1.480.000	
		Amsterdam sectie AG nummer 989	€ 2.350.000,00	1 post	€ 2.350.000	
	6.2.3.n	* Afronding	€ -	1 post	€ -	
						€ -
	6.2.3.o	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.				
		* Opheffen milieu-/gebruiksvergunningen	€ -	1 post	€ -	
	6.2.3.p	* Bijkomende kosten verwerving	0%	van subtotaal 6.2.3.a, 6.2.3.b	€ -	
		* Overige	€ -	1 post	€ -	
	6.2.3.q	* Afronding	€ -	1 post	€ -	
						€ 4.007.882
	6.2.3.r	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen				
		* Sloop opstallen, 2/3-laags bebouwing	€ 3.232.346,88	1 st	€ 3.232.347	
	6.2.3.s	* Slopen bestaande rijweg, ongefundeerd	€ 159.425,28	1 st	€ 159.425	
		* Slopen kade Weespertrekvaart	€ 261.073,80	1 post	€ 261.074	
	6.2.3.t	* Verplaatsen traforuimtes	€ 109.242,00	2 post	€ 218.484	
		* Kabels & leidingen	€ 136.552,50	1 post	€ 136.553	
	6.2.3.u	* Projectonvoorzien	0%	van subtotaal 6.2.3.d	€ -	
		* Afronding	€ -	1 post	€ -	
6.13.1.c.2	6.2.4.a	Andere kosten i.v.m. de exploitatie				€ 19.855.722
		Kosten onderzoeken				€ -
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken				€ 1.632.040
		* Bodemsanering	€ 1.533.179,34	1 post	€ 1.533.179	
	6.2.4.c	* Verrichten van grondwerken: aanvullen grond tbv kade	€ 98.860,28	1 post	€ 98.860	
	6.2.4.d	* Projectonvoorzien	0%	van subtotaal 6.2.4.b	€ -	
		* Afronding	€ -	1 post	€ -	
	6.2.4.e	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied				€ 5.484.506
		* Wegen	€ 1.332.467,01	1 post	€ 1.332.467	
	6.2.4.f	* Kades & steigers	€ 7.596,79	465 m2	€ 3.532.506	
		* Groenvoorzieningen	€ 171.088,20	1 post	€ 171.088	
	6.2.4.g	* Speelplaatsen	€ 115.031,85	1 post	€ 115.032	
		* Openbare verlichting	€ 215.487,28	1 post	€ 215.487	
	6.2.4.h	* Brandkranen	€ 117.925,18	1 post	€ 117.925	
	6.2.4.i	* Projectonvoorzien	0%	van subtotaal 6.2.4.c	€ -	
		* Afronding	€ -	1 post	€ -	
	6.2.4.j	Kosten van maatregelen in het gebied				€ -

6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied				€	7.911.621
	* Aanleg ontsluitingswegen	€ -	1	post	€ -	
	Onderdoorgang spoor bij Wenckebachweg/Amstelstroomlaan	€ 5.758.879,30	1	post	€ 5.758.879	
	Herinrichting Wenckebachweg en doortrekken Amstelstroomlaan	€ 559.805,95	1	post	€ 559.806	
	Voetgangersbrug insteekhaven	€ 91.753,92	1	post	€ 91.754	
	Fietsbrug Weespertrekvaart	€ 182.925,21	1	post	€ 182.925	
	Fietsbrug zijkanaal Duivendrechtsevaart	€ 115.003,74	1	post	€ 115.004	
	Brug Duivendrechtsevaart	€ 505.399,27	1	post	€ 505.399	
	Brug tussen onderdoorgang en Bajeskwartier	€ 197.470,00	1	post	€ 197.470	
	Brug tussen Bajeskwartier en Wenckebachweg	€ 197.470,00	1	post	€ 197.470	
	Ontsluitingsweg Bajeskwartier	€ 190.715,72	1	post	€ 190.716	
	Herinrichten Amstelstroomlaan	€ 112.197,78	1	post	€ 112.198	
	* Bijdrage beeldende kunst	0%			€ -	
	* Fondsafdracht bovenwijkse voorzieningen	€ -		over totale opbrengsten	€ -	
	* Fondsafdracht rood voor groen	€ -		over totale m2 uitgeefbaar	€ -	
	* Overige maatregelen en voorzieningen	€ -	1	post	€ -	
	* Afronding	€ -	1	post	€ -	
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties				€ -	
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht				€	646.619
	* Civiele en cultuurtechniek	€ 625.621,72	1	post	€ 625.622	
	* Landmeten / vastgoedinformatie	€ 20.997,07	1	post	€ 20.997	
	* Afronding	€ -	1	post	€ -	
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen				€	684.201
	* Stedenbouw	€ 595.655,68	1	post	€ 595.656	
	* Ruimtelijke ordening	€ 88.545,70	1	post	€ 88.546	
	* Afronding	€ -	1	post	€ -	
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities				€ -	
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten				€	2.868.910
	* Verwerving	€ 2.015.507,20	1	post	€ 2.015.507	
	* Communicatie	€ 378.161,81	1	post	€ 378.162	
	* Projectmanagement	€ 368.800,06	1	post	€ 368.800	
	* Planeconomie	€ 106.440,60	1	post	€ 106.441	
	* Afronding	€ -	1	post	€ -	
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer				€	534.649
	* Tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden (netto)	€ 534.649,49	1	post	€ 534.649	
	* Afronding	€ -	1	post	€ -	
6.2.4.l	Planschadekosten				€	68.742
	* Planschade (exclusief planschadeonderzoek en procedurekosten)	€ 68.742,04	1	post	€ 68.742	
	* Afronding	€ -	1	post	€ -	
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen				€	-
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)				€	24.434
	* Rente over geïnvesteerde kapitalen en renteopbrengsten	€ 24.434,43	1	post	€ 24.434	
	* Afronding	€ -	1	post	€ -	
	TOTAAL KOSTENRAMING				€	68.423.604

Fasering in %

Opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam
Project:	Weespertrekvaart Oost
Dossier:	1708.28
Datum:	18-mei-22
Versie:	1708.28-EPx2d1
Status:	Definitief

Fasering														
Kosten	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031
6.2.3.a Waarde van de gronden	100%		100%	100%										
6.2.3.b Waarde van de opstallen	100%		100%	100%										
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	100%		100%	100%										
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	100%	0%	100%		1%	22%	40%	37%	0%	0%				
6.2.4.a Kosten onderzoeken														
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken	100%		100%				31%	31%	38%					
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	100%		100%		1%	8%	18%	22%	26%	20%	5%			
6.2.4.d Kosten van maatregelen														
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied	100%		100%				5%	10%	10%	20%	55%			
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties														
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	100%		100%	100%										
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen	100%		100%	100%										
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities														
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten	100%		100%	100%										
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)	100%	0%	100%		8%	35%	40%	17%						
6.2.4.l Planschadekosten	100%		100%		48%	52%								
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen														
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten	100%		100%	100%										

Opbrengsten														
	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied														
- Nieuwbouw reguliere sociale woningen > 30 m2 gbo (toes)	100%		100%				100%							
- Nieuwbouw reguliere sociale woningen > 30 m2 gbo (par)	100%		100%					40%	35%	25%				
- Studentenwoningen nieuwbouw ≤ 30 m2 gbo	100%		100%					40%	35%	25%				
- Jongerenwoningen nieuwbouw ≤ 30 m2 gbo	100%		100%					40%	35%	25%				
- Middensegment huur - MDH 25 jaar 50-59 m²	100%		100%					40%	35%	25%				
- Middensegment huur - MDH 25 jaar 40-49 m²	100%		100%				100%							
- Marktcontrair huur - 25 jaar 70-79 m²	100%		100%					40%	35%	25%				
- Markt Meergezinswoning koop - vrije sector koop > 60 m	100%		100%					40%	35%	25%				
- Markt Meergezinswoning koop - vrije sector koop > 60 m	100%		100%				100%							
- Bedrijfsruimte	100%		100%				14%	30%	33%	24%				
- Kantoorruimte	100%		100%					40%	35%	25%				
- Horeca (geen hotel)	100%		100%					40%	35%	25%				
- Gebouwd parkeren op maaiveld	100%		100%				35%	26%	23%	16%				
- Half verdiept parkeren inpandig	100%		100%					40%	35%	25%				
- Geheel verdiept parkeren inpandig	100%		100%					40%	35%	25%				
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden														
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties														

Fasering

Opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam
Project:	Weespertrekvaart Oost
Dossier:	1708.28
Datum:	18-mei-22
Versie:	1708.28-EPx2d1
Status:	Definitief

Fasering		Totaal	Verschil	Controle	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031
Kosten															
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 3.270.000		€ 3.270.000	€ 3.270.000										
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ 41.290.000		€ 41.290.000	€ 41.290.000										
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.														
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 4.007.882		€ 4.007.882		€ 27.311	€ 873.949	€ 1.604.519	€ 1.488.449	€ 6.828	€ 6.828				
6.2.4.a	Kosten onderzoeken														
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 1.632.040		€ 1.632.040				€ 510.373	€ 508.395	€ 613.272					
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 5.484.506		€ 5.484.506		€ 67.715	€ 447.971	€ 989.077	€ 1.202.295	€ 1.434.767	€ 1.081.517	€ 261.163			
6.2.4.d	Kosten van maatregelen														
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 7.911.621		€ 7.911.621				€ 395.581	€ 791.162	€ 791.162	€ 1.582.324	€ 4.351.391			
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties														
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 646.619		€ 646.619	€ 646.619										
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 684.201		€ 684.201	€ 684.201										
6.2.4.i	Kosten ontwerptcompetities														
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 2.868.910		€ 2.868.910	€ 2.868.910										
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 534.649		€ 534.649		€ 42.772	€ 187.127	€ 213.860	€ 90.890						
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 68.742		€ 68.742		€ 33.048	€ 35.694								
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen														
6.2.4.n	Rentekosten / opbrengsten	€ 24.434		€ 24.434	€ 24.434										
Kosten per jaar		€ 68.423.604	€ 0	€ 68.423.604	€ 48.784.164	€ 170.846	€ 1.544.742	€ 3.713.409	€ 4.081.191	€ 2.846.029	€ 2.670.669	€ 4.612.955	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten		Totaal	Verschil	Controle	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 66.762.279		€ 66.762.279				€ 11.198.971	€ 22.186.297	€ 19.469.923	€ 13.907.088				
-	Nieuwbouw reguliere sociale woningen > 30 m2 gbo (toegelaten instelling)	€ 1.458.730		€ 1.458.730				€ 1.458.730							
-	Nieuwbouw reguliere sociale woningen > 30 m2 gbo (particulier)	€ 2.685.616		€ 2.685.616					€ 1.074.246	€ 939.966	€ 671.404				
-	Studentenwoningen nieuwbouw ≤ 30 m2 gbo	€ 236.018	€ 0	€ 236.018					€ 94.407	€ 82.606	€ 59.005				
-	Jongerewoningen nieuwbouw ≤ 30 m2 gbo	€ 347.828		€ 347.828					€ 139.131	€ 121.740	€ 86.957				
-	Middensegment huur - MDH 25 jaar 50-59 m²	€ 13.771.768		€ 13.771.768					€ 5.508.707	€ 4.820.119	€ 3.442.942				
-	Middensegment huur - MDH 25 jaar 40-49 m²	€ 4.723.010		€ 4.723.010				€ 4.723.010							
-	Marktcontrair huur - 25 jaar 70-79 m²	€ 4.475.079		€ 4.475.079					€ 1.790.032	€ 1.566.278	€ 1.118.770				
-	Markt Meergezinswoning koop - vrije sector koop > 60 m²	€ 28.232.568		€ 28.232.568					€ 11.293.027	€ 9.881.399	€ 7.058.142				
-	Markt Meergezinswoning koop - vrije sector koop > 60 m² (kavel 6)	€ 4.737.487		€ 4.737.487				€ 4.737.487							
-	Bedrijfsruimte	€ 799.800		€ 799.800				€ 112.344	€ 235.956	€ 263.375	€ 188.125				
-	Kantoorruimte	€ 3.013.084		€ 3.013.084					€ 1.205.234	€ 1.054.579	€ 753.271				
-	Horeca (geen hotel)	€ 750.936		€ 750.936					€ 300.374	€ 262.828	€ 187.734				
-	Gebouwd parkeren op maaiveld	€ 474.300		€ 474.300				€ 167.400	€ 122.760	€ 107.415	€ 76.725				
-	Half verdiept parkeren inpandig	€ 530.530		€ 530.530					€ 212.212	€ 185.686	€ 132.633				
-	Geheel verdiept parkeren inpandig	€ 525.525		€ 525.525					€ 210.210	€ 183.934	€ 131.381				
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden														
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties														
Opbrengsten per jaar		€ 66.762.279		€ 66.762.279	€ -	€ -	€ -	€ 11.198.971	€ 22.186.297	€ 19.469.923	€ 13.907.088	€ -	€ -	€ -	€ -
Programma		Totaal	Verschil	Controle	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied							6.370							
-	Nieuwbouw reguliere sociale woningen > 30 m2 gbo (toegelaten instelling)	6.370		6.370				6.370							
-	Nieuwbouw reguliere sociale woningen > 30 m2 gbo (particulier)	1.600		1.600					640	560	400				
-	Studentenwoningen nieuwbouw ≤ 30 m2 gbo	45		45					18	16	11				
-	Jongerewoningen nieuwbouw ≤ 30 m2 gbo	45	-0	45					18	16	11				
-	Middensegment huur - MDH 25 jaar 50-59 m²	6.799		6.799					2.720	2.380	1.700				
-	Middensegment huur - MDH 25 jaar 40-49 m²	1.811		1.811				1.811							
-	Marktcontrair huur - 25 jaar 70-79 m²	3.150		3.150					1.260	1.103	788				
-	Markt Meergezinswoning koop - vrije sector koop > 60 m²	9.100		9.100					3.640	3.185	2.275				
-	Markt Meergezinswoning koop - vrije sector koop > 60 m² (kavel 6)	1.527		1.527				1.527							
-	Bedrijfsruimte	2.150		2.150				302	634	708	506				
-	Kantoorruimte	3.226		3.226					1.290	1.129	807				
-	Horeca (geen hotel)	804		804					322	281	201				
-	Gebouwd parkeren op maaiveld	51		51				18	13	12	8				
-	Half verdiept parkeren inpandig	106		106					42	37	27				
-	Geheel verdiept parkeren inpandig	105		105					42	37	26				
Programma per jaar		36.890		36.890	0	0	0	10.028	10.640	9.463	6.759	0	0	0	0

Inflatie	
Opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam
Project:	Weesperrekvaart Oost
Dossier:	1708.28
Datum:	18-mei-22
Versie:	1708.28-EPx2d1
Status:	Definitief

Indexering / Inflatie														
Kostenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-1-2031
6.2.3.a Waarde van de gronden		1-1-2022	2,00%											
6.2.3.b Waarde van de opstallen		1-1-2022	2,00%											
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.		1-1-2022	2,00%											
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 216.299	1-1-2022	2,00%		€ 272	€ 26.349	€ 81.433	€ 106.822	€ 636	€ 786				
6.2.4.a Kosten onderzoeken		1-1-2022	2,00%											
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 119.548	1-1-2022	2,00%				€ 25.903	€ 36.486	€ 57.159					
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 444.711	1-1-2022	2,00%		€ 674	€ 13.506	€ 50.198	€ 86.286	€ 133.724	€ 124.447	€ 35.876			
6.2.4.d Kosten van maatregelen		1-1-2022	2,00%											
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 930.412	1-1-2022	2,00%				€ 20.077	€ 56.780	€ 73.739	€ 182.073	€ 597.743			
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties		1-1-2022	2,00%											
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht		1-1-2022	2,00%											
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen		1-1-2022	2,00%											
6.2.4.i Kosten ontwerpcampenties		1-1-2022	2,00%											
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten		1-1-2022	2,00%											
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 23.444	1-1-2022	2,00%		€ 426	€ 5.642	€ 10.854	€ 6.523						
6.2.4.l Planschadekosten	€ 1.405	1-1-2022	2,00%		€ 329	€ 1.076								
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen		1-1-2022	0,00%											
6.2.4.n Rentekosten / opbrengsten		1-1-2022	0,00%											
Totaal kostenstijging per jaar	€ 1.735.818			€ -	€ 1.700	€ 46.573	€ 188.465	€ 292.897	€ 265.258	€ 307.306	€ 633.619	€ -	€ -	€ -
Opbrengstenstijging														
Opbrengstenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-1-2031
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 5.575.531						€ 568.376	€ 1.592.256	€ 1.814.653	€ 1.600.246				
- Nieuwbouw reguliere sociale woningen > 30 m2 gbo (toegelaten instelling)	€ 74.034	1-1-2022	2,00%				€ 74.034							
- Nieuwbouw reguliere sociale woningen > 30 m2 gbo (particulier)	€ 241.960	1-1-2022	2,00%					€ 77.096	€ 87.608	€ 77.256				
- Studentenwoningen nieuwbouw ≤ 30 m2 gbo	€ 21.264	1-1-2022	2,00%					€ 6.775	€ 7.699	€ 6.789				
- Jongerenwoningen nieuwbouw ≤ 30 m2 gbo	€ 31.337	1-1-2022	2,00%					€ 9.985	€ 11.347	€ 10.066				
- Middensegment huur - MDH 25 jaar 50-59 m²	€ 1.240.764	1-1-2022	2,00%					€ 395.346	€ 449.249	€ 396.169				
- Middensegment huur - MDH 25 jaar 40-49 m²	€ 239.705	1-1-2022	2,00%				€ 239.705							
- Marktcontraire huur - 25 jaar 70-79 m²	€ 403.181	1-1-2022	2,00%					€ 128.466	€ 145.982	€ 128.733				
- Markt Meergezinswoning koop - vrije sector koop > 60 m²	€ 2.543.607	1-1-2022	2,00%					€ 810.473	€ 920.975	€ 812.159				
- Markt Meergezinswoning koop - vrije sector koop > 60 m² (kavel 6)	€ 240.439	1-1-2022	2,00%				€ 240.439							
- Bedrijfsruimte	€ 68.830	1-1-2022	2,00%				€ 5.702	€ 16.934	€ 24.547	€ 21.647				
- Kantoorruimte	€ 271.463	1-1-2022	2,00%					€ 86.497	€ 98.290	€ 86.677				
- Horeca (geen hotel)	€ 67.655	1-1-2022	2,00%					€ 21.557	€ 24.496	€ 21.602				
- Gebouwd parkeren op maaiveld	€ 36.146	1-1-2022	2,00%				€ 8.496	€ 8.810	€ 10.011	€ 8.829				
- Half verdiept parkeren inpandig	€ 47.798	1-1-2022	2,00%					€ 15.230	€ 17.306	€ 15.262				
- Geheel verdiept parkeren inpandig	€ 47.347	1-1-2022	2,00%					€ 15.086	€ 17.143	€ 15.118				
- Bedrijven		1-1-2022	2,00%											
- Commerciële voorzieningen		1-1-2022	2,00%											
- Kantoren		1-1-2022	2,00%											
- Gronden		1-1-2022	2,00%											
- Gronduitgifte overig		1-1-2022	2,00%											
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden		1-1-2022	0,00%											
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties		1-1-2022	0,00%											
Totaal opbrengstenstijging per jaar	€ 5.575.531			€ -	€ -	€ -	€ 568.376	€ 1.592.256	€ 1.814.653	€ 1.600.246	€ -	€ -	€ -	€ -

Ondrachtoever:	Gemeente Amsterdam
Project:	Weesperrekvaart Oost
Dossier:	1708.28
Datum:	18-mei-'22
Versie:	1708.28-EPx2d1
Status:	Definitief

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2022
Datum einde exploitatie	31 december 2028
Loofdrift (laanen)	7,00
Kostenstijging	2,00%
Onderkostenstijging	2,00%
Breake constant	2,00%

Kasstrosoverzicht																							
	Totaal	Verschil	Compte	1-1-2022	1-7-2022	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027	1-7-2027	1-1-2028	1-7-2028	1-1-2029	1-7-2029	1-1-2030	1-7-2030	1-1-2031	
Boekwaarde per																							
Kosten nominiaal	€	68.423.604	€	68.423.604	€	48.784.164	€	170.846	€	-	€	1.544.742	€	-	€	3.713.409	€	-	€	4.081.191	€	-	€
Kosten stijging		1.735.818		1.735.818		-	1.700		46.573		-	188.465		-	292.897		-	265.298		-	307.306		-
Kosten incl. inflatie	€	70.159.422	€	70.159.422	€	48.784.164	€	172.546	€	-	€	1.991.315	€	-	€	3.901.874	€	-	€	3.714.088	€	-	€
Opbrengsten	€	66.782.279	€	66.782.279	€	-	-	-	-	€	-	€	11.198.971	€	-	€	19.469.923	€	-	€	21.284.576	€	-
Opbrengsten stijging	€	5.575.531	€	5.575.531	€	-	-	-	-	€	-	€	568.376	€	-	€	1.592.256	€	-	€	1.814.653	€	-
Opbrengsten incl. inflatie	€	72.337.810	€	72.337.810	€	-	-	-	-	€	-	€	11.767.346	€	-	€	23.778.553	€	-	€	23.778.553	€	-
Saldo lopende jaar	€		€		€	48.784.164	€	172.546	€	-	€	1.591.315	€	-	€	1.910.444	€	-	€	1.910.444	€	-	€
Saldo einde jaar	€		€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€
Saldo op datum	€		€	48.784.164	€	49.085.384	€	49.210.836	€	50.929.939	€	51.062.179	€	51.062.179	€	51.062.179	€	51.062.179	€	51.062.179	€	51.062.179	€
Rente per...																							
Rente (parameter (aard))	€	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	
Rente (parameter (baten))	€	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	
Rente (saldo)	€	126.674	€	127.451	€	127.451	€	127.451	€	127.451	€	127.451	€	127.451	€	127.451	€	127.451	€	127.451	€	127.451	€
NW Rentesaldo	€	864.505																					
Saldo lopende jaar	€		€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€
Saldo einde jaar	€		€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€
Saldo op datum	€		€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€	49.210.836	€

Exploitatieplan, kostenverhaal

Opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam
Project:	Weespertrekvaart Oost
Dossier:	1708.28
Datum:	18-mei-22
Versie:	1708.28-EPx2d1
Status:	Definitief

Uitgangspunten

Datum start exploitatie	1 januari 2022
Datum einde exploitatie	31 december 2028
Looptijd (jaren)	7,00
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	2,00%
Renteparameter kosten	0,52%
Renteparameter opbrengsten	0,52%
Renteparameter contant	2,00%

BEOORDELING MACRO-AFTOPPING / VERHAALBARE CONTANTE KOSTEN

	Totaal	1-1-2022	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031
Kosten nominaal	€ 68.423.604	€ 48.784.164	€ 170.846	€ 1.544.742	€ 3.713.409	€ 4.081.191	€ 2.846.029	€ 2.670.669	€ 4.612.555	€ -	€ -	€ -
Kostenstijging	€ 1.735.818	€ -	€ 1.700	€ 46.573	€ 188.465	€ 292.897	€ 265.258	€ 307.306	€ 633.619	€ -	€ -	€ -
Kosten op eindwaarde excl. rente	€ 70.159.422	€ 48.784.164	€ 172.546	€ 1.591.315	€ 3.901.874	€ 4.374.088	€ 3.111.287	€ 2.977.974	€ 5.246.173	€ -	€ -	€ -
Kosten contant excl. rente	€ 61.077.999											
Opbrengsten	€ 66.762.279	€ -	€ -	€ -	€ 11.198.971	€ 22.186.297	€ 19.469.923	€ 13.907.088	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ 5.575.531	€ -	€ -	€ -	€ 568.376	€ 1.592.256	€ 1.814.653	€ 1.600.246	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten op eindwaarde excl. rente	€ 72.337.810	€ -	€ -	€ -	€ 11.767.346	€ 23.778.553	€ 21.284.576	€ 15.507.334	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten contant excl. rente	€ 62.974.417											

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan

Totaal contante kosten	€	61.077.999
Totaal contante rentelasten	€	864.505
Totaal contante bijdragen	€	-
Totaal contant te verhalen kosten	€	61.942.504
Totaal contante opbrengsten	€	62.974.417
Totaal contante rentebaten	€	-
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	62.974.417
Maximaal te verhalen kosten	€	61.942.504

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam
Project:	Weespertrekvaart Oost
Dossier:	1708.28
Datum:	18-mei-22
Versie:	1708.28-EPx2d1
Status:	Definitief

Totaal plangebied				
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden		
		nominaal	contant	
Bruto oppervlakte	26.318 m2			
te handhaven	- m2			
Netto oppervlakte	26.318 m2	291.538		291.538
Uitgeefbaar	63%			
ale woningen > 30 m2 gbo (toegelaten instelling)	6.370 m2	6.370		6.370
uliere sociale woningen > 30 m2 gbo (particulier)	1.600 m2	11.728		11.728
Studentenwoningen nieuwbouw ≤ 30 m2 gbo	45 m2	1.031		1.031
Jongerenwoningen nieuwbouw ≤ 30 m2 gbo	45 m2	1.519		1.519
Middensegment huur - MDH 25 jaar 50-59 m²	6.799 m2	60.139		60.139
Middensegment huur - MDH 25 jaar 40-49 m²	1.811 m2	20.624		20.624
Marktcontrair huur - 25 jaar 70-79 m²	3.150 m2	19.542		19.542
ergezinswoning koop - vrije sector koop > 60 m²	9.100 m2	123.286		123.286
woning koop - vrije sector koop > 60 m² (kavel 6)	1.527 m2	20.688		20.688
Bedrijfsruimte	2.150 m2	3.493		3.493
Kantoorruimte	3.226 m2	13.158		13.158
Horeca (geen hotel)	804 m2	3.279		3.279
Gebouwd parkeren op maaiveld	51 m2	2.071		2.071
Half verdiept parkeren inpandig	106 m2	2.317		2.317
Geheel verdiept parkeren inpandig	105 m2	2.295		2.295
Openbaar	37%	9.704 m2		
Controle	- m2			
Exploitatiebijdragen / te verhalen kosten		Per gewogen eenheid		
Totaal contant te verhalen kosten	€ 61.942.504			
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 62.974.417			
Maximaal te verhalen kosten	€ 61.942.504		€	212,47

BIJLAGE 2



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Rekenmodel behorende bij de Regeling plankosten exploitatieplan versie 2021

1-sep-21

Regeling plankosten exploitatieplan 2021

Vragenlijst

Datum	18-5-2022	
Gemeente	Amsterdam	
Projectnaam	Weespertrekvaart Oost	
Projectnummer	57965	
Datum prijspeil	1-1-2021	
Looptijd project in jaren	13	
Aantal werkweken per jaar	42	print

A Algemeen

[info](#) 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren

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

[info](#) 3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? ☐ historisch gebied ☒ binnenstedelijke locatie ☐ inbreidingslocatie
☐ uitbreidingslocatie ☐ uitleglocatie

[info](#) 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☒ ja ☐ nee

B Inbreng en verwerving

[info](#) 5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?

a	aantal onbebouwde percelen	73	totaal
b	aantal bebouwde percelen	2	stuks
		71	stuks

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

a	waarvan onbebouwde percelen	71	totaal
b	waarvan percelen met woningen	2	stuks
c	waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning)	71	stuks
d	waarvan percelen met bijzondere objecten	2	stuks

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

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

a	voor hoeveel onroerende zaken ?	38	stuks
b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	10	stuks

9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ☒ ja ☐ nee

C Beoogde programma

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen	554	aantal
bedrijvigheid	5.376	m2 uitgifbaar
commercieel/retail	804	m2 bvo
maatschappelijk		m2 bvo
recreatie		m2

11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgifbaar en openbaar gebied ?

16.614	m2 uitgifbaar	63%
9.704	m2 openbaar	37%

D Stedenbouwkundige planvorming

[info](#) 12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ☐ Ja ☒ Nee

13 Worden de volgende producten opgesteld ?

- ☒ Programma van eisen [info](#)
- ☐ Masterplan [info](#)
- ☒ Beeldkwaliteitsplan [info](#)
- ☒ Stedenbouwkundig plan [info](#)
- ☒ Inrichtingsplan Openbare Ruimte [info](#)

info	E Onderzoeken	
14	Zijn de volgende onderzoeken nodig?	☐ Milieu Effect Rapportage (MER) ☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit ☒ Aanvullend archeologisch onderzoek
F	Ruimtelijke ordening procedures	
info	15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ?	☒ ja ☐ nee
info	a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u?	1 aantal
	16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ?	☐ ja ☒ nee
info	17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ?	☐ ja ☒ nee
	18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ?	☒ ja ☐ nee
info	zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ?	50,63 % van het totale ruimtelijke besluit
G	Civiele en cultuurtechniek	
info	19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?	☒ slecht ☐ normaal ☐ goed
info	Slopen	
	20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ?	☒ ja ☐ nee
	a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ?	93.185 m3
	b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:	
	Meerdere antwoorden zijn mogelijk ☐ (agrarisch) bedrijven/kassen %	
info	☒ overige onroerende zaken 100 %	
	21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?	☒ ja ☐ nee
	a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ?	20 %
info	22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?	
	Meerdere antwoorden zijn mogelijk ☐ Openbaar % ☐ Design&construct %	
	☐ Enkelvoudig onderhands % ☐ Turn key %	
	☒ Meervoudig onderhands 100 % ☐ Europees %	
	Ophogen/voorbelasten	
	23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?	☒ ja ☐ nee
	a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?	☐ integraal ☒ partieel
	b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelaast?	deelplan/fase
	c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? info	jaar
	d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?	m1 info
	Bouw-en woonrijpmaken	
	24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ?	☒ ja ☐ nee
info	25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?	
	Meerdere antwoorden zijn mogelijk ☐ Openbaar % ☐ Design&construct %	
	☐ Enkelvoudig onderhands % ☐ Turn key %	
	☒ Meervoudig onderhands 100 % ☐ Europees %	
	26 Is er sprake van bodemsanering ?	☒ Ja ☐ Nee
	a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ?	30,00 %

Regeling plankosten exploitatieplan 2021 Producten/activiteitenlijst

Datum 18-5-2022
Gemeente Amsterdam
Projectnaam Weespertrekvaart Oost
Projectnummer 57965
Datum prijspeil 1-1-2018
Looptijd in jaren 13

print

info

Produkt / Activiteit

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Vererving

- | | | |
|---|---|---|
| ☒ 1.1 | 1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen | uur per onbebouwd perceel
uur per bebouwd perceel
ambtelijke begeleiding onderzoek
jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie) |
| ☒ 1.2 | 1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak | uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtondbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per byzonder object
uur per byzonder object in herstructurering |
| ☒ 1.3 | 1.3 Onteigenen van onroerende zaken | uur per administratieve procedure
uur per gerechtelijke procedure
vast bedrag advocaatkosten per onteigening |
| ☒ 1.4 | 1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente | uur voor vestiging voorkeursrecht |

Stedenbouw

- | | | |
|---|-------------------------------------|---|
| ☒ 2.1 | 2.1 Programma van Eisen | uur voor opstellen pve
uur bij maatschappelijk programma |
| ☒ 2.2 | 2.2 Prijsvraag | uur voor organiseren |
| ☐ 2.3 | 2.3 Masterplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| ☒ 2.4 | 2.4 Beeldkwaliteitsplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| ☒ 2.5 | 2.5 Stedenbouwkundig plan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
uur bij maatschappelijk programma |
| ☒ 2.6 | 2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |

Ruimtelijke ordening		
☒ 3.1	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit - uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit - uur per uitwerkingsplan - uur per gedetailleerd bestemmingsplan	
☐ 3.2	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	uur per plan (art 3.6.1.a Wro)
☒ 3.3	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per exploitatieplan jaarlijkse actualisatie
Civiele en cultuur techniek		
☒ 4.1	4.1 Planontwikkeling	uur per week
☒ 4.2	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbelasten uren en bedragen bouw en woonrijpmaken
Landmeten/vastgoedinformatie		
☒ 5.1	5.1 Kaartmateriaal	uur per week
Communicatie		
☒ 6.1	6.1 Omgevingsmanagement	uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Management		
☒ 7.1	7.1 Projectmanagement	uur per week
☒ 7.2	7.2 Projectmanagementassistentie	uur per week
Planeconomie		
☒ 8.1	8.1 Planeconomie	uur per week

Regeling plankosten exploitatieplan 2021

Resultaat

Datum	18-5-2022	Complexiteit		148%
Gemeente	Amsterdam			
Projectnaam	Weespertrekvaart Oost			
Projectnummer	57965			
Datum prijspeil	1-1-2021			
Looptijd project in jaren	13			
		print		
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	13.402	€ 2.015.507	48%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	554	€ 70.963	2%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	8.108	€ 1.037.824	25%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	4.680	€ 899.040	21%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.680	0%	
Stedenbouw	4.654	€ 595.656	14%	
2.1 Programma van Eisen	152	€ 19.456	0%	
2.2 Prijsvraag	380	€ 48.640	1%	
2.3 Masterplan	-	€ -	0%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	569	€ 72.890	2%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	2.690	€ 344.347	8%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	862	€ 110.323	3%	
Ruimtelijke Ordening	692	€ 88.546	2%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	382	€ 48.946	1%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	309	€ 39.600	1%	
Civiele en cultuur techniek	5.454	€ 625.622	15%	
4.1 Planontwikkeling	2.418	€ 309.531	7%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	3.036	€ 316.091	8%	
Landmeten/vastgoedinformatie	208	€ 20.997	0%	
5.1 Kaartmateriaal	208	€ 20.997	0%	
Communicatie	806	€ 378.162	9%	
6.1 Omgevingsmanagement	806	€ 378.162	9%	
Management	2.910	€ 368.800	9%	
7.1 Projectmanagement	1.663	€ 242.818	6%	
7.2 Projectmanagementassistentie	1.247	€ 125.982	3%	
Planeconomie	832	€ 106.441	3%	
8.1 Planeconomie	832	€ 106.441	3%	
totaal	28.958	€ 4.199.730	100%	

BIJLAGE 3

**Bovenwijkse voorzieningen
Weesperrekvaart Oost (WTO)**

- 1. onderdoorgang
- 2. Wenckebachweg
- 3. doortrekken Amstelstroomlaan
- 4. voet/fietsbrug insteekhaven
- 5. Weesperpark (WT Midden)
- 6. fietsbrug (noordelijk) over de Weesperrekvaart
- 7. park buitenplaats
- 8. brug over de Duivendrechtsevaart
- 9. fietsbrug over zijkanaal Duivendrechtsevaart
- 10. Park Somerlust
- 11. buurtpark Amstel Kwartier
- 12. brug
- 13. brug
- 14. Amstelstroomlaan
- 15. Amstelstroomlaan

Gemeente
Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid
Kernmerk: WTO-BV-01
Datum: 27/06/2018



BIJLAGE 4

Deskundigenadvies inbrengwaarde

Weespertrekvaart Oost

Opdrachtgever

Gemeente Amsterdam

Kenmerk

1708.5-D1d2/fs/a/s

Deskundigen

F.C.L.G. (Frank) Schavemaker

T.A. (Bertold) te Winkel

Datum

2 november 2018

Status

Definitief



Titel	: Deskundigenadvies inbrengwaarde Weespertrekvaart Oost
Opdrachtgever	: Gemeente Amsterdam
Kenmerk	: 1708.5-D1d2
Deskundigen	: ir. F.C.L.G. Schavemaker RT : ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT
Datum	: 2 november 2018
Status	: Definitief II

Gloudemans
Hintham 117c
5246 AE Rosmalen
Postbus 455
5240 AL Rosmalen
T 073 641 33 12
F 073 643 03 98
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	4
1.1.	Opdrachtgever	4
1.2.	Opdrachtnemer	4
1.3.	Deskundigen	4
1.4.	Opdrachtverstrekking	4
1.5.	Onafhankelijkheid	5
1.6.	Doel van de raming	5
1.7.	Exploitatiegebied	5
1.8.	Type advies	6
1.9.	Te waardenen belang	6
1.10.	Waarderingsgrondslag	6
1.11.	Stukken	6
1.12.	Opname	6
1.13.	Mate van inspectie	6
1.14.	Peildatum	6
1.15.	Reactie van opdrachtgever	7
1.16.	Versies	7
1.17.	Aansprakelijkheid	7
1.18.	Conformiteit NRV/EVS	7
1.19.	Publicatie	7
1.20.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	7
1.21.	Algemene voorwaarden	8
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	9
2.1.	Algemene uitgangspunten	9
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	11
3.	Omschrijving plangebied	12
3.1.	Omschrijving per eigenaar	12
3.2.	Ligging van het plangebied	12
3.3.	Bestemming van de onroerende zaak	12
4.	Waardering	14
4.1.	Inleiding	14
4.2.	Wettelijk kader	14
4.3.	Complex	14
4.4.	Relevante gegevens exploitatieplan	15
4.5.	Overwegingen bij de waardering	15
4.6.	Gebruikte methode	15
4.7.	Referentietransacties	17
4.8.	Residuele waarde	20
4.9.	Back-testing	21
4.10.	Onzekerheden waardering	21
4.11.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	21
4.12.	Finale waardering	22
5.	Bijlagen	24

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Amsterdam
Adres	Postbus 202
Postcode	1000 AE
Plaats	AMSTERDAM
Telefoon	14 020

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer T.A. te Winkel
Adres	Postbus 455
Postcode	5240 AL
Plaats	ROSMALEN
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	btewinkel@gloudemans.nl

1.3. Deskundigen

Deskundigen	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed)
	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6207912 (RICS Valuation Scheme), RT586908102 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD), Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS

De deskundigen verklaren over voldoende kennis, ervaring te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 18 mei 2018 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

1.5. Onafhankelijkheid

- a. Deskundigen verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de deskundigen die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de deskundigen in twijfel moet worden getrokken.
- b. Deskundigen verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaken, dan wel ander advieswerk met betrekking tot de onroerende zaken te hebben verricht op basis waarvan hun onafhankelijkheid in twijfel kan worden getrokken.
- c. Deskundigen verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de waarde van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen een minimaal aandeel vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.6. Doel van de raming

Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht een raming te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het bestemmingsplan Weespertrekvaart Oost.

1.7. Exploitatiegebied



1.8. Type advies

Het advies betreft een raming waarbij een gevelopname heeft plaatsgevonden. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit advies is vermeld.

1.9. Te waarderen belang

Het te ramen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak. Aangezien de eigenaren van de onroerende zaak niet zijn gesproken en er geen informatie bekend is over de gebruikssituatie, is aangenomen dat de onroerende zaak vrij van huur, gebruik en/of pacht is.

1.10. Waarderingsgrondslag

Aangezien het deskundigenadvies is gebaseerd op een wettelijke grondslag, kan bij de waardering niet worden aangesloten bij de reguliere waardebegrippen, zoals bijvoorbeeld zijn opgenomen in het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Op basis van het wettelijke kader waarbinnen deze raming plaatsvindt, hanteren de deskundigen als taxatiebasis voor de raming het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b tot en met 40f Ow en bijbehorende jurisprudentie.

Daarnaast hebben deskundigen voor zover van toepassing uitvoer gegeven aan de overige bepalingen als bedoeld in artikel 40 tot en met artikel 50 Ow en bijbehorende jurisprudentie.

1.11. Stukken

De deskundigen hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. kadastrale informatie
- b. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.3 van dit advies
- c. informatie op www.bagviewer.nl

1.12. Opname

De deskundigen hebben de onroerende zaak op 22 mei 2018 bezocht en opgenomen.

1.13. Mate van inspectie

Conform de opdracht is de onroerende zaak enkel middels een gevelopname opgenomen en is geen contact geweest met de eigenaar. De deskundigen hebben dan ook een inschatting moeten maken over de inrichting en afwerking van de onroerende zaak. De deskundigen merken op dat deze inschatting kan afwijken van de feitelijke situatie, waardoor tevens de waarde van de onroerende zaak kan wijzigen. In dat geval dient de waarde te worden geactualiseerd. Voornoemde mate van inspectie sluit aan bij het wettelijke kader, waarin wordt gesproken over een raming van de inbrengwaarde.

1.14. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is **22 mei 2018**.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in dit advies betrokken.

1.15. Reactie van opdrachtgever

Op 7 juni 2018 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. Op 12 juni 2018 heeft een bespreking van het conceptadvies plaatsgevonden. Tijdens deze bespreking is een aantal onduidelijkheden besproken, waarna nadere gegevens zijn verstrekt over de gedeeltelijke percelen die nog niet in de raming waren opgenomen. Tevens is door de gemeente een toelichting gegeven over de onroerende zaken waar naar haar oordeel bijzonderheden spelen die op basis van de gevelopname niet zichtbaar waren. Op 21 juni 2018 is een herzien conceptrapport verzonden, waarbij is aangegeven dat de residuele berekening nog geactualiseerd moest worden op basis van de laatste kostenraming. Op 26 juni 2018 is het gewijzigde concept besproken, waarna op 27 juni 2018 het definitief rapport is verzonden. Naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en exploitatieplan is de residuele berekening geactualiseerd om na te gaan wat de gevolgen waren van de wijzigingen op de complexwaarde.

1.16. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 4

Afwijking ten opzichte van de eerdere versie(s) bedraagt: + 9%, waarvan een groot deel valt toe te schrijven aan het wijzigen van de begrenzing van het exploitatiegebied. De wijzigingen van na 27 juni 2018 hebben geen gevolgen gehad voor de waardering.

1.17. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

1.18. Conformiteit NRVTEVS

Dit advies wordt door de NRVTE geclassificeerd als een wettelijke taxatie waarop de algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVTE van toepassing zijn. Hierbij gaat de praxis en het wettelijke kader boven de kamerreglementen van het NRVTE. Daar waar aansluiting mogelijk is, en dit niet strijdig is, is aansluiting gezocht bij de kamerreglementen.

1.19. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVTE kan worden ingezien. Voor het opnemen van het deskundigenadvies als bijlage aan het exploitatieplan is geen toestemming nodig.

1.20. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundigen is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundigen zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.3).

1.21. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek

In artikel 6.13, lid 1, sub c onder 1 staat aangegeven dat voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde in het exploitatieplan dient te worden opgenomen. Aangezien het een raming betreft heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn gevestigd die een wezenlijk zware belasting betekenen.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze raming is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de raming geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze opdracht is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze opdracht geldt dat deze informatie actueel en volledig is. Voor de voorgenomen ontwikkeling en (ontwerp)bestemmingsplannen is uitgegaan van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie.

Publiekrechtelijke beperkingen

De deskundigen hebben in het kader van deze opdracht kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor dit advies geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Valuta en omzetbelasting

Alle in het advies genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

Maatvoering onroerende zaken

De oppervlakten van onroerende zaken zijn globaal geraamd op basis van kadastrale gegevens en gegevens zoals zijn opgenomen in de BAG-viewer. Gelet op de geformuleerde opdracht heeft geen inmeting plaatsgevonden conform de NEN 2580. In de NEN 2580 worden onder andere de volgende definities voor de oppervlakten onderscheiden:

- de gebruiksoppervlakte (gbo);
- de verhuurbare vloeroppervlakte (vvo);
- de bruto vloeroppervlakte (bvo).

In onderstaand schema worden de belangrijkste verschillen tussen de definities weergegeven:

Omschrijving	gbo	vvo	bvo
Woon-/werkoppervlakte	wel	wel	wel
Sanitair/bergruimte	wel	wel	wel
Horizontale verkeersoppervlakte	wel	wel	wel
Niet dragende scheidingswanden	wel	wel	wel
Vloeren onder trappen, hellingbanen en dergelijke	wel	niet	wel
Installatieruimte	wel	niet	wel
Verticale verkeersoppervlakte	wel	niet	we
Liftschacht	niet	niet	wel
Trapgat groter dan 4 m ²	niet	niet	wel
Niet vrijstaande leidingschacht $\geq 0,5 \text{ m}^2$	niet	niet	wel
Vide groter dan 4 m ²	niet	niet	niet
Delen vloeren met hoogte $< 1,5 \text{ m}^1$	niet	niet	wel
Opgaande scheidingsconstructies	niet ¹	niet	wel

In de BAG-viewer, te vinden op <https://bagviewer.kadaster.nl/>, wordt het aantal m² gbo aangegeven.

Door de deskundigen is in een aantal gevallen geconstateerd dat de gegevens uit de BAG-viewer zeer onrealistisch waren. Op dat moment is een inschatting gemaakt op basis van de kadastrale gegevens. Van vier locaties hebben de deskundigen inzicht gehad in taxatierapporten die in opdracht van de gemeente zijn opgesteld. Voor deze locaties is, indien de daarin opgenomen oppervlakten significant afwijken van de gegevens uit de BAG-viewer uitgegaan van de daarin opgenomen oppervlakten. Dit is gedaan omdat het grootste deel van de bedrijfsruimten bestaat uit units voor kleinere bedrijven. Deze units worden doorgaans kaal opgeleverd, waarbij de verdiepingsvloeren niet altijd standaard zijn aangebracht. In dat geval zijn deze meters doorgaans niet opgenomen in de BAG-viewer, waardoor deze een vertekend beeld kunnen geven.

Doordat de aangebrachte voorzieningen niet van buiten zichtbaar zijn, merken de deskundigen op dat zij de feitelijke oppervlakten niet hebben kunnen controleren en dat er derhalve een aanzienlijke onzekerheidsmarge aanwezig is met betrekking tot de oppervlakten. In dat kader wordt opgemerkt dat onderhavig advies een raming betreft en deze in de toekomst nader gedetailleerd kan worden op het moment dat er meer gegevens beschikbaar zijn.

Asbest

In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en parasieten. Gelet op de bouwjaren van de oudste opstallen kan worden aangenomen dat daarin asbest zit verwerkt. Bij de nieuwe units is dit gelet op het bouwjaar niet het geval.

Energielabels

Deskundigen hebben geen energielabels ingezien.

¹ Bij woningen worden in afwijking van de NEN 2580 dragende binnenwanden wel meegenomen.

Bouwvergunningen

Aangenomen is dat alle bebouwing is gerealiseerd met bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

2.2. Bijzondere uitgangspunten

In het kader van de opdracht zijn, behoudens het wettelijke kader waarbinnen de raming dient plaats te vinden, geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavig advies rekening dient te worden gehouden.

Het wettelijke kader wordt in dit geval dan ook niet gezien als een bijzonder uitgangspunt, maar als een afwijkende waarderingsgrondslag.

3. Omschrijving plangebied

3.1. Omschrijving per eigenaar

In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de bestemming en de waarderingsgrondslag.

3.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is globaal gelegen tussen de Weespertrekvaart, de H.J.E. Wenckebachweg en de insteekhaven in Amsterdam Over Amstel. Het gebied is gelegen naast de “Bijlmer Bajes”.



Overzichtsfoto (bron: www.maps.google.nl)



Globale uitsnede (bron: www.maps.google.nl)

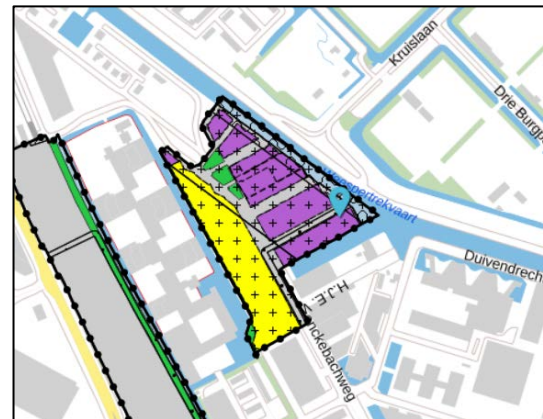
3.3. Bestemming van de onroerende zaak

Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Weespertrekvaart Midden” van de gemeente Amsterdam, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 27 november 2013.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “bedrijf”. De gronden met deze bestemming zijn aangewezen voor bedrijven en bedrijfswoningen.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0363.M1205BPGST-VG01)



Fragment verbeelding

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet grotendeels in een uit te werken woonbestemming.

4. Waardering

4.1. Inleiding

De opdracht omvat het ramen van de inbrengwaarde. Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

4.2. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten vormen geen onderdeel van onderhavig deskundigenadvies en zijn afzonderlijk geraamd).

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet van toepassing verklaard. Bij percelen die zijn onteigend, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

4.3. Complex

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke als functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, alsook de ter plaatse geldende regels en gebruiken betreffende lasten en baten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend koper en verkoper hiermee rekening plegen te houden. In onderstaande paragraaf zal eerst kort worden ingegaan op de planologische geschiedenis van deze locatie, waarna de functionele en ruimtelijke samenhang zal worden beoordeeld. Vervolgens zal de link worden gelegd naar het exploitatieplan.

Naar oordeel van de deskundigen dient het exploitatiegebied gezien te worden als één complex. Dit omdat er sprake is van ruimtelijke en functionele samenhang. Daarnaast blijkt uit het exploitatieplan dat de kosten en batenomslag eveneens uitgaat van één exploitatie.

4.4. Relevante gegevens exploitatieplan

De deskundigen hebben onderzocht in hoeverre de uitgangspunten van het exploitatieplan marktconform zijn. Naar oordeel van de deskundigen zijn deze uitgangspunten niet onredelijk. Derhalve zijn deze uitgangspunten overgenomen bij het opstellen van de residuele berekening.

4.5. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een swot-analyse² opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen deskundigen tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
• Gelegen in een transformatiegebied, waarbij de naastgelegen gebieden (Bijlmer Bajes en het noordelijke deel van de Weespertrekvaart) reeds in ontwikkeling zijn; • Gelegen aan het water met een goede ontsluiting per auto.	• Geïsoleerde ligging door het water, spoor en snelweg; • Ontsluiting met het openbaar vervoer is beperkt (wel Metrostation Spaklerweg in de omgeving); • Omliggende bedrijvigheid blijft nog een tijd aanwezig.
Opportunities	Threats
• Sterk opgaande markt met grote vraag naar woningen; • Door de ligging aan het water met aan de overzijde veel groen kan een hoogwaardige invulling worden verkregen; • De omliggende gebieden worden reeds getransformeerd, waardoor er geen place-making nodig is en het gebied al voor de realisatie op de kaart wordt gezet.	• Bestaand bedrijventerrein met mogelijke verontreinigingsrisico's; • De sterk stijgende prijzen en beperkingen van de leencapaciteit kunnen nadelig zijn voor de afzet.

4.6. Gebruikte methode

Voor het waarderen van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde bepaald aan de hand van gerealiseerde transactieprijzen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te waarderen object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.

² Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de deskundigen gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode en de inkomstenbenadering. Daarnaast heeft een toetsing plaatsgevonden op basis van de residuele waardebepalingsmethode. Deze methoden zijn naar oordeel van de deskundigen het meest geschikt om de waarde te bepalen omdat de bestaande opstallen voor een groot deel uit courante bedrijfsobjecten staan, waarbij de waarde doorgaans wordt bepaald op basis van de inkomstenbenadering. Hierbij is de comparatieve benadering gebruikt ter toetsing.

Nu er sprake is van een herontwikkelingslocatie heeft tevens een toetsing plaatsgevonden of de objecten de hoogste waarde ontleen aan het huidige gebruik, dan wel aan de voorgenomen herontwikkeling. Hiervoor is een residuele waardeberekening opgesteld, die is getoetst aan referenties.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de stichtingskosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond. Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel grond en opstallen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat: $W - Po = WG$.

De huurwaardekapitalisatiemethode is in de vastgoedwereld een veelgebruikt instrument om marktwaarde en de kwaliteit van een koopobject uit te drukken. De kapitalisatie van de huurwaarde geschiedt door de huurwaarde te delen door een rentevoet (yield) na aftrek van de geschatte exploitatielasten of door de netto huurwaarde te vermenigvuldigen met een kapitalisatiefactor. De huurwaarde wordt vervolgens vergeleken door middel van de comparatieve methode. Op deze wijze wordt de waarde zo goed mogelijk vergeleken met andere (referentie)transacties en is het marktbeeld daardoor het meest transparant.

4.7. Referentietransacties

Onderstaande referentietransacties betreffen in Realworks / Vastgoeddata geregistreerde transacties. Hierbij is specifiek gekeken naar transacties van vergelijkbare bedrijfshallen. Aangezien een groot deel van de opstallen betrekking heeft op kleinere bedrijfsunits, die doorgaans een hogere huurwaarde / waarde hebben dan grotere bedrijfshallen, is in het referentieonderzoek zowel gekeken naar kleinere units, als naar grotere bedrijven. Uit het onderzoek zijn de volgende, naar oordeel van de deskundigen, vergelijkbare referenties naar voren gekomen:

Referenties huur grote objecten

Foto	Adres	Oppervlakte	Huurprijs	Transactie- datum	Opmerkingen
	Spaklerweg 87, Amsterdam-Duivendrecht	1.050 m ² , waarvan 600 m ² op de begane grond	Gemiddeld € 80,00 per m ²	11-2016	Bouwperiode 2001-2010, de onroerende zaak verkeert in nette staat van onderhoud.
	Daniel Goedkoopstraat 1, Amsterdam	1.688 m ² , geheel op de begane grond	Gemiddeld € 125,00 per m ²	3-2017	Bouwperiode na 2011, GDV-functie mogelijk
	H.J.E. Wenckebachweg 133 AMSTERDAM	912, waarvan 242 m ² kantoor op de begane grond en verdieping	Gemiddeld € 75,00 per m ²	11-10-2017	Nette afwerking, van buiten gedateerd
Gemiddeld			€ 93,33		

Referenties huur bedrijfsunits

Foto	Adres	Oppervlakte	Huurprijs	Transactie- datum	Opmerkingen
	H.J.E. Wenckebachweg 53 P AMSTERDAM	207 m ² , waarvan 135 m ² op de begane grond	Gemiddeld € 110,00 per m ²	11-2016	Verdieping voorzien van luxe afgewerkt kantoor met keuken en badkamer.

	H.J.E. Wenckebach- weg 45 C AMSTERDAM	200 m ² , waarvan 100 m ² kantoor / showroom op de verdieping	Gemiddeld € 114,00 per m ²	22-1-2018	Nette afwerking
	H.J.E. Wenckebach- weg 45 6V-15 AMSTERDAM	374 m ² , waarvan 98 m ² bvo op de verdieping	Gemiddeld € 93,58 per m ²	5-12-2017	Nette afwerking
	H.J.E. Wenckebach- weg 45 6V-4 AMSTERDAM	374 m ² , waarvan 98 m ² op de verdieping	Gemiddeld € 93,58 per m ²	14-12-2016	Nette afwerking
	H.J.E. Wenckebach- weg 150 d AMSTERDAM	270 m ² , waarvan 30 m ² op de verdieping	Gemiddeld € 112,23 per m ²	12-12-2017	Nette afwerking
	H.J.E. Wenckebach- weg 53-B AMSTERDAM	130 m ²	Gemiddeld € 115,38 per m ²	31-10-2017	Nette afwerking
	H.J.E. Wenckebach- weg 53K AMSTERDAM	225 m ² , waarvan 120 m ² kantoor op de verdieping	Gemiddeld € 136,00 per m ²	10-11-2016	Nette afwerking
Gemiddeld			€ 110,50 per m ²		

Uit vorenstaande referenties volgt dat de kleinere units gemiddeld genomen een hogere huur per m² hebben dan de kleinere units. Doordat de bedrijfsobjecten niet van binnen zijn opgenomen, is het de deskundigen niet bekend hoe de indeling van de objecten is. Derhalve is voor de waardering uitgegaan van de gemiddelde huurwaarde zonder splitsing naar de huurwaarde van de bedrijfsoppervlakte en kantooroppervlakte.

Uit het referentieonderzoek zijn de volgende koopprijzen naar voren gekomen:

Referenties koop

Foto	Adres	Oppervlakte	Huurprijs	Transactie-datum	Opmerkingen
	H.J.E. Wenckebach- weg 150 d AMSTERDAM	260 m ² , waarvan 50 m ² op de verdieping	Gemiddeld € 1.096,00 per m ²	11-5-2016	Nette afwerking
	H.J.E. Wenckebach- weg 47 a AMSTERDAM	590 m ² , waarvan 325 m ² op de verdieping	Gemiddeld € 1.101,69 per m ²	9-2016	Nette afwerking
	H.J.E. Wenckebach- weg 47 AMSTERDAM	200 m ²	Gemiddeld € 1.385,00 per m ²	2016	Nette afwerking
	H.J.E. Wenckebach- weg 53-M AMSTERDAM	253 m ²	Gemiddeld € 1.769,00 per m ²	2016	Nette afwerking, gelet op de betaalde prijs, lijkt het erop dat deze mogelijk niet enkel is gebaseerd op de huidige gebruiksmoge- lijkheden.
Gemiddeld			€ 1.337,92		

Indien de referenties van de huur en koopobjecten met elkaar worden vergeleken, blijkt dat bij een gemiddelde huurwaarde van € 110,50 per m² en een transactieprijs van € 1.337,92 een gemiddelde BAR van afgerond 8,25% k.k. wordt behaald. Bij de raming van de inbrengwaarde heeft hierbij een correctie plaatsgevonden als gevolg van het feit dat de referentietransacties van de verkopen circa 2 jaar oud zijn en dat de markt in de tussenliggende periode is verbeterd. Indien bijvoorbeeld naar de cijfers van Cushman & Wakefield wordt gekeken blijkt dat de aanvangsrendementen voor goede locaties in 2017 met 0,25% zijn gedaald ten opzichte van 2016. Voor de waardering per heden is dan ook uitgegaan van een correctie van 0,5% ten opzichte van de gevonden referenties, zodat is gerekend met een BAR van 7,75% k.k. Indien wordt uitgegaan van de gemiddelde huurwaarde van € 110,50 per m², resulteert dit in een opbrengst van € 1.425,00 per m².

Voor de grotere bedrijfshallen is, rekening houdende met de referenties, uitgegaan van een huurwaarde van circa € 95,00 per m². Bij een BAR van 7,75% k.k. resulteert dit in een waarde van afgerond € 1.275,00 per m².

Voor de sterk verouderde bedrijfshallen, voorzien van bovenwoning, dan wel kantoor op de verdieping is er rekening mee gehouden dat deze als gevolg van de veroudering een lagere huurwaarde hebben en een hogere objecttoeslag bij de rendementseis. Derhalve is uitgegaan van een gemiddelde huurwaarde van € 80,00 per m² en een rendement van 8%. Dit resulteert in een gemiddelde waarde van € 1.000,00 per m².

Voor het bepalen van de kosten van vrijmaken van huur en gebruik is aangenomen dat de eigenaren c.q. huurders de onroerende zaak moeten leegruimen en verhuizen naar elders. Aangezien de eigenaren / huurders niet zijn gesproken en er geen zicht is op de bedrijfsactiviteiten, zijn de kosten voor het vrijmaken voor alle onroerende zaken geraamd op 15% van de waarde³. Hierbij wordt door de deskundigen benadrukt dat deze kosten niet gelijk zijn aan de volledige schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet. In de Wro wordt namelijk nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen enerzijds de kosten van een volledige schadeloosstelling - die kunnen worden opgenomen bij percelen die zijn onteigend, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven - en anderzijds de kosten voor het vrijmaken van rechten, die onderdeel vormen van de inbrengwaarde. In de kosten voor het vrijmaken van rechten zit dan ook geen volledige schadeloosstelling op basis van reconstructie c.q. liquidatie opgenomen. Dit omdat in een exploitatieplan wordt opgesteld met als doel de verhaalbare kosten te berekenen indien een grondeigenaar de ontwikkeling kan en wil zelfrealiseren. Op het moment dat in de toekomst blijkt dat (verwerving op basis van) onteigening noodzakelijk is, zal daarop de raming van de inbrengwaarde dienen te worden geactualiseerd en zal voor die percelen waarbij dit (gemotiveerd) noodzakelijk is, worden uitgegaan van volledige schadeloosstelling waardoor deze kosten zullen toenemen.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is in de bijlage een toelichting opgenomen per eigenaar. Deze resulteert in een totale inbrengwaarde van afgerond € 35.500.000,00.

4.8. Residuele waarde

Zoals eerder aangegeven hebben de deskundigen de uitgangspunten van de grondexploitatie getoetst en geen aanleiding gezien om voor een residuele berekening andere uitgangspunten te hanteren. Hierbij wordt opgemerkt dat iedere residuele berekening een inschatting betreft van toekomstige kosten en opbrengsten en derhalve een onzekerheidsmarge heeft. De uitkomsten zijn daarbij sterk afhankelijk van de gehanteerde uitgangspunten.

Om de residuele waarde te berekenen, hebben de deskundigen de uitgangspunten van het exploitatieplan gehanteerd, waarbij vervolgens marktconforme disconteringsvoet is gebruikt, waarin tevens de risico-opslagen zijn verwerkt⁴. Gelet op de risico's en het feit dat er veel versnipperd eigendom is, is uitgegaan van een disconteringsvoet van 6,5%. Op basis van deze uitgangspunten blijkt dat er residueel een budget beschikbaar is van afgerond € 31.205.656,00 (zie samenvatting volgende bladzijde).

³ Dit betreft een raming op basis van de gevelopname. De feitelijke kosten kunnen per locatie afwijken. Op het moment dat er meer zicht is op het huidige gebruik kunnen deze kosten nader gedetailleerd worden.

⁴ In de gemeentelijke exploitatie is dit niet mogelijk, waardoor indien de gemeentelijke rentevoet zou worden gehanteerd dit niet in een marktwaarde resulteert.

Berekening			Nominaal	Kostenstijging	Totaal
Wro	Bro				
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde gronden	€ 34.813.368	€ 304.886	€ 35.118.254
	6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 31.205.646	-	€ 31.205.646
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen, inclusief grond onder de opstallen	€ -	-	-
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ -	-	-
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 3.607.723	€ 304.886	€ 3.912.608
6.13.1.c.2		Andere kosten ivm de exploitatie	€ 18.257.875	€ 1.697.268	€ 19.955.143
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ -	-	-
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 1.412.000	€ 196.208	€ 1.608.208
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 4.230.010	€ 659.834	€ 4.889.844
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied	€ -	-	-
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 6.967.974	€ 790.145	€ 7.758.119
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ -	-	-
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht	€ 608.603	-	€ 608.603
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 644.878	-	€ 644.878
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	-	-
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 3.257.652	-	€ 3.257.652
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer	€ 416.100	€ 18.143	€ 434.243
	6.2.4.l	Planschadekosten	€ 720.658	€ 32.938	€ 753.596
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	-	-
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)	€ -	-	-
		Rentekosten / -opbrengsten (exploitatie)			€ 23.045.442
		TOTAAL KOSTEN	€ 53.071.244	€ 2.002.154	€ 78.118.839
Wro	Bro		Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.13.1.c.3		Opbrengsten van de exploitatie	€ 67.662.157	€ 10.456.682	€ 78.118.839
	6.2.7.a	Uitgifte van gronden	€ 67.662.157	€ 10.456.682	€ 78.118.839
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	-	-
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	-	-
		TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 67.662.157	€ 10.456.682	€ 78.118.839

Figuur 1: Overzicht uitkomsten residuele berekening.

Indien deze uitkomst wordt vergeleken met de inbrengwaarde op basis van de huidige gebruiksmogelijkheden ligt deze lager (maar wel in dezelfde orde van grootte). Indien er vervolgens nog rekening mee wordt gehouden dat thans is uitgegaan van minnelijke verwerving en onteigeningen in de toekomst zeker niet zijn uitgesloten, kan worden geconcludeerd dat de onroerende zaken de hoogste waarde onttelen aan de huidige gebruiksmogelijkheden.

4.9. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde niet eerder geraamd. Derhalve heeft geen back-testing plaatsgevonden.

4.10. Onzekerheden waardering

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, zijn deskundigen van oordeel dat in onderhavig advies rekening dient te worden gehouden met specifieke waarderings-onzekerheden als gevolg van het feit dat is gewerkt met ramingen op basis van gevelopnamen. Als gevolg hiervan dient rekening gehouden te worden met een bandbreedte op de waardering. Deze is door deskundigen intuïtief bepaald op circa 25 % van de waarde.

4.11. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

4.12. Finale waardering

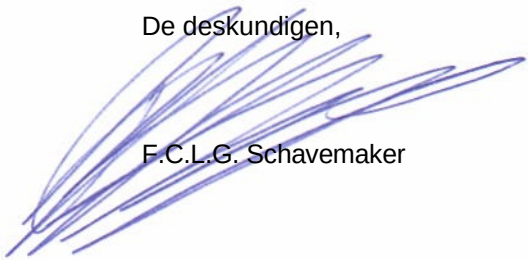
Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde per eigenaar als volgt geraamd:

#	Adres	Afgerond
1	H.J.E. Wenckebachweg 45-A	€ 410.000,00
2	H.J.E. Wenckebachweg 45-B	€ 310.000,00
3	H.J.E. Wenckebachweg 45-C	€ 310.000,00
4	H.J.E. Wenckebachweg 45-D	€ 310.000,00
5	H.J.E. Wenckebachweg 45-E	€ 310.000,00
6	H.J.E. Wenckebachweg 43-A	€ 410.000,00
7	H.J.E. Wenckebachweg 43-B	€ 310.000,00
8	H.J.E. Wenckebachweg 43-C	€ 310.000,00
9	H.J.E. Wenckebachweg 43-D	€ 310.000,00
10	H.J.E. Wenckebachweg 47 A, B en C	€ 2.020.000,00
11	H.J.E. Wenckebachweg 47-D	€ 1.330.000,00
12	H.J.E. Wenckebachweg 49 A, B, C, D en G	€ 3.240.000,00
13	H.J.E. Wenckebachweg 49-E	€ 420.000,00
14	H.J.E. Wenckebachweg 49-F	€ 510.000,00
15	H.J.E. Wenckebachweg 51	€ 2.910.000,00
16	H.J.E. Wenckebachweg 53-Z	€ 1.840.000,00
17	H.J.E. Wenckebachweg 53-A	€ 690.000,00
18	H.J.E. Wenckebachweg 53-Y	€ 360.000,00
19	H.J.E. Wenckebachweg 53-B/C	€ 740.000,00
20	H.J.E. Wenckebachweg 53-W, E, G, S, T, V, D, H	€ 3.880.000,00
21	H.J.E. Wenckebachweg 53-R	€ 440.000,00
22	H.J.E. Wenckebachweg 53-P	€ 290.000,00
23	H.J.E. Wenckebachweg 53-N	€ 330.000,00
24	H.J.E. Wenckebachweg 53-J	€ 330.000,00
25	H.J.E. Wenckebachweg 53-M	€ 410.000,00
26	H.J.E. Wenckebachweg 53-K	€ 400.000,00
27	H.J.E. Wenckebachweg 53-L	€ 440.000,00
28	H.J.E. Wenckebachweg 57/H 57/1	€ 420.000,00
29	H.J.E. Wenckebachweg 59/H 59/1	€ 830.000,00
30	H.J.E. Wenckebachweg 61	€ 550.000,00
31	H.J.E. Wenckebachweg 63	€ 310.000,00
32	H.J.E. Wenckebachweg 65, 67	€ 1.370.000,00
33	H.J.E. Wenckebachweg 69	€ 430.000,00
34	H.J.E. Wenckebachweg 71/1, 71/2 en 71H	€ 420.000,00
35	H.J.E. Wenckebachweg 75, 77	€ 2.080.000,00
36	H.J.E. Wenckebachweg 79	€ 1.260.000,00
37	H.J.E. Wenckebachweg 81A / 81B	€ 1.540.000,00
38		€ 2.720.000,00
		€ 35.500.000,00

€ 35.500.000,00 (zegge: vijfendertig miljoen vijfhonderdduizend euro)

Rosmalen, 2 november 2018

De deskundigen,



F.C.L.G. Schavemaker



T.A. te Winkel

5. Bijlagen

1. Toelichting per eigenaar

BIJLAGE 1

Toelichting per perceel

1.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 45-A, 1096 AK Amsterdam

1.2. Eigenaren

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements recht
Amsterdam	AG	1397	A1
Amsterdam	AG	1397	A17
Amsterdam	AG	1397	A18



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

1.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met twee bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 45-A, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2001
Oppervlakte: 208 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

1.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

1.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

1.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

1.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

1.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

1.10. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Indien naar de vorm van de onroerende zaak wordt gekeken, lijkt deze groter dan de naastgelegen hallen. Derhalve is aangenomen dat de informatie uit de BAG-viewer niet correct is en is uitgegaan van 250 m². Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 250 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m², uitmakende een bedrag van € 356.250,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 53.437,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 409.687,50, afgerond € 410.000,00.

2.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 45-B, 1096 AK Amsterdam

2.2. Eigenares



2.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1397	A2
Amsterdam	AG	1397	A15
Amsterdam	AG	1397	A16



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

2.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met twee bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 45-B, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2001
Oppervlakte: 188 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

2.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

2.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a.** Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b.** Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

2.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10m¹.

2.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

2.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

2.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 188 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m², uitmakende een bedrag van € 267.900,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 40.185,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 308.085,00, afgerond € 310.000,00.

3.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 45-C, 1096 AK Amsterdam

3.2. Eigenaar



3.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1397	A3
Amsterdam	AG	1397	A14



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

3.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 45-C, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2001
Oppervlakte: 188 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

3.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

3.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a.** Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b.** Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

3.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

3.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

3.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

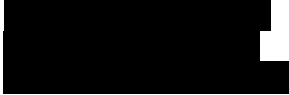
3.10. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 188 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m², uitmakende een bedrag van € 267.900,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 40.185,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 308.085,00, afgerond € 310.000,00.

4.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 45-D, 1096 AK Amsterdam

4.2. Eigenaar



4.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	Nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1397	A4
Amsterdam	AG	1397	A12
Amsterdam	AG	1397	A13



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

4.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met twee bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 45-D, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2001
Oppervlakte: 188 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

4.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

4.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a.** Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b.** Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

4.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

4.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

4.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

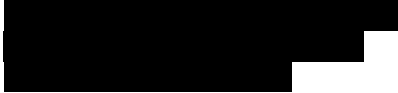
4.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 188 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m², uitmakende een bedrag van € 267.900,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 40.185,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 308.085,00, afgerond € 310.000,00.

5.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 45-E, 1096 AK Amsterdam

5.2. Eigenaar



5.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	Nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1397	A5
Amsterdam	AG	1397	A10
Amsterdam	AG	1397	A11



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

5.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met twee bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 45-E, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2001
Oppervlakte: 188 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

5.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

5.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a.** Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b.** Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

5.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

5.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

5.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

5.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 188 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m², uitmakende een bedrag van € 267.900,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 40.185,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 308.085,00, afgerond € 310.000,00.

6.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 43-A, 1096 AK Amsterdam

6.2. Eigenaar



6.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1397	A6
Amsterdam	AG	1397	A24



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

6.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 43-A, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2001
Oppervlakte: 188 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

6.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

6.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

6.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

6.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

6.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

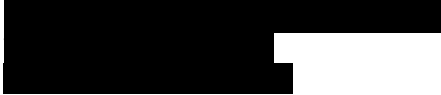
6.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Indien naar de vorm van de onroerende zaak wordt gekeken, lijkt deze groter dan de naastgelegen hallen. Derhalve is aangenomen dat de informatie uit de BAG-viewer niet correct is en is uitgegaan van 250 m². Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 250 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m², uitmakende een bedrag van € 356.250,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 53.437,50. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 409.687,50, afgerond € 410.000,00.

7.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 43-B, 1096 AK Amsterdam

7.2. Eigenaar



7.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1397	A7
Amsterdam	AG	1397	A23



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

7.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 43-B, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2001
Oppervlakte: 188 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

7.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

7.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a.** Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b.** Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

7.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

7.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

7.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

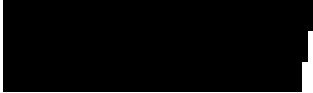
7.10. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 188 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m², uitmakende een bedrag van € 267.900,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 40.185,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 308.085,00, afgerond € 310.000,00.

8.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 43-C, 1096 AK Amsterdam

8.2. Eigenares



8.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1397	A8
Amsterdam	AG	1397	A21
Amsterdam	AG	1397	A22



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

8.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met twee bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 43-C, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2001
Oppervlakte: 188 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

8.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

8.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

8.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

8.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

8.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

8.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 188 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m², uitmakende een bedrag van € 267.900,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 40.185,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 308.085,00, afgerond € 310.000,00.

9.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 43-D, 1096 AK Amsterdam

9.2. Eigenaar



9.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	Nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1397	A9
Amsterdam	AG	1397	A19
Amsterdam	AG	1397	A20



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

9.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met twee bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 43-D, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2001
Oppervlakte: 188 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

9.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

9.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

9.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

9.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

9.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

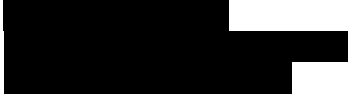
9.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 188 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m², uitmakende een bedrag van € 267.900,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 40.185,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 308.085,00, afgerond € 310.000,00.

10.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 47 A, B en C, 1096 AK Amsterdam

10.2. Eigenaar



10.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1332	A1
Amsterdam	AG	1332	A10
Amsterdam	AG	1332	A9



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

10.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een x-tal naast elkaar gelegen bedrijfsunits met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 47 A, B en C, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar:	2001
Oppervlakte 47A:	567 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte 47B:	350 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte 47C:	314 m ² (BAG-viewer)
Totaal	1.231 m ²

Het betreft drie bedrijfshallen met bovenliggende kantoren.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

10.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

10.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

10.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

10.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

10.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

10.10. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 1.231 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m², uitmakende een bedrag van € 1.754.175,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 263.126,25. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 2.017.301,25, afgerond € 2.020.000,00.

11.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 47-D/E, 1096 AK Amsterdam

11.2. Eigenaar



11.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1332	A11



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

11.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 47-D/E, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2001
Oppervlakte 47d: 490 m² (BAG-viewer)
Oppervlakte 47e: 320 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

11.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

11.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

11.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

11.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

11.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

11.10. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 810 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m², uitmakende een bedrag van € 1.154.250,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 173.137,50. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 1.327.387,50, afgerond € 1.330.000,00.

12.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 49A, B, C, D en G, 1096 AK Amsterdam

12.2. Eigenares

[REDACTED]

12.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1332	A2
Amsterdam	AG	1332	A3
Amsterdam	AG	1332	A4
Amsterdam	AG	1332	A5
Amsterdam	AG	1332	A8



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

12.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat vijf bedrijfsruimten met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 47 A, B, C, D en G, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2000
Oppervlakte A2 / 49a: 800 m² (BAG-viewer)
Oppervlakte A3 / 49b: 241 m² (BAG-viewer)
Oppervlakte A4 / 49c: 241 m² (BAG-viewer)
Oppervlakte A5 / 49d: 259 m² (BAG-viewer)
Oppervlakte A8 / 49g: 438 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

12.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

12.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a.** Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b.** Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

12.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

12.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

12.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

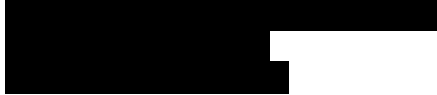
12.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 1.979 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m², uitmakende een bedrag van € 2.820.075,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 423.011,25. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 3.243.086,25, afgerond € 3.240.000,00.

13.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 49-E, 1096 AK Amsterdam

13.2. Eigenaar



13.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1332	A6



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

13.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met baliefunctie met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 47-E, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2001
Oppervlakte: 259 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

13.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

13.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

13.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

13.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

13.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

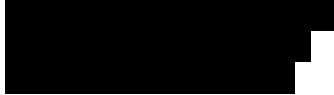
13.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 259 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m², uitmakende een bedrag van € 369.075,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 55.361,25. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 424.436,25, afgerond € 420.000,00.

14.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 49-F, 1096 AK Amsterdam

14.2. Eigenares



14.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1332	A7



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

14.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met baliefunctie met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 47-F, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2001
Oppervlakte: 312 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

14.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

14.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

14.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

14.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

14.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

14.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 312 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m², m², uitmakende een bedrag van € 444.600,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 66.690,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 511.290,00, afgerond € 510.000,00.

15.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 51, 1096 AK Amsterdam

15.2. Eigenaren

[REDACTED]

[REDACTED]

15.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte
Amsterdam	AG	1517	0.30.90 ha
Amsterdam*	AG	1517	0.00.25 ha
Totaal			0.31.15 ha

*) met recht van opstal voor Liander Infra N.V.



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

15.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met baliefunctie met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 51, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 1999
Oppervlakte: 1.285 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

15.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen, behoudens het recht van opstal van Liander, waardoor 25 m² van het perceel niet bruikbaar is en de toegang tot dat deel vrij gehouden moet worden.

15.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

15.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

15.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

15.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

15.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 1.285 m² gbo gewaardeerd op € 1.275,00 per m². Daarnaast is de ongebonden grond, groot circa 1.200 m², gewaardeerd op € 400,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 2.118.375,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 317.756,25. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 2.436.131,25, afgerond € 2.440.000,00.

16.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 53-Z, 1096 AK Amsterdam

16.2. Eigenaren



16.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements- recht / grootte
Amsterdam	AG	1322	A1
Amsterdam*	AG	1106	0.06.24 ha
Amsterdam*	AG	1105	0.01.50 ha

*) Eigendom belast met erfpacht, gemeente Amsterdam



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

16.4. Omschrijving Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met baliefunctie met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 53-Z, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2000
Oppervlakte: 385 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor en achterliggende bedrijfshal.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

16.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

16.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

16.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

16.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

16.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

16.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de gevelopname lijkt de oppervlakte van de BAG-viewer niet te kloppen. Aangenomen is dat deze enkel toeziet op het appartementsrecht. Voor de overige twee percelen is aangenomen dat deze geheel bebouwd zijn. Hierbij is een vormfactor van 0,95 aangehouden, zodat er in totaal 735 m² opstal bijkomt. Dit resulteert in 1.120 m² opstal. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 1.120 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m², uitmakende een bedrag van € 1.596.000,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 239.400,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 1.835.400,00, afgerond € 1.840.000,00.

17.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 53-A, 1096 AK Amsterdam

17.2. Eigenaar



17.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements- recht
Amsterdam	AG	1322	A2



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

17.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met baliefunctie met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 53-a, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2000
Oppervlakte: 421 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

17.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

17.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

17.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

17.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

17.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

17.10. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 421 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 599.925,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 89.988,75. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 689.913,75, afgerond € 690.000,00.

18.1.1 Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 53-Y, 1096 AK Amsterdam

18.2. Eigenaar



18.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartement- recht
Amsterdam	AG	1322	A3



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

18.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met baliefunctie met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 53-Y, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2000
Oppervlakte: 221 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

18.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

18.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

18.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

18.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

18.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

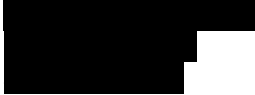
18.10. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 221 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 314.925,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 47.238,75. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 362.163,75, afgerond € 360.000,00.

19.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 53-B/C, 1096 AK Amsterdam

19.2. Eigenaar



19.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1322	A4
Amsterdam	AG	1322	A6



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

19.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat twee bedrijfsruimten met baliefunctie met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 53-B/C, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2000
Oppervlakte A4/53B: 200 m² (BAG-viewer)
Oppervlakte A6/53C: 253 m² (Gegevens opdrachtgever)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

19.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

19.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

19.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

19.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

19.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

19.10. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 453 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 645.525,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 96.828,75. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 742.353,75, afgerond € 740.000,00.

20.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 53-W, E, G, S, T, V, D, H, 1096 AK Amsterdam

20.2. Eigenaar



20.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1322	A5
Amsterdam	AG	1322	A7
Amsterdam	AG	1322	A8
Amsterdam	AG	1322	A9
Amsterdam	AG	1322	A10
Amsterdam	AG	1322	A11
Amsterdam	AG	1322	A12
Amsterdam	AG	1322	A14
Amsterdam	AG	1322	A16



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

20.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat negen bedrijfsruimten met bovenliggende kantoren en bijbehorende parkeerplaatsen.

Bedrijfsunits

Bouwjaar:	1999
Oppervlakte A5/53W:	1 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte A7/53E:	1 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte A8/53T:	1 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte A9/53G:	1 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte A10/53S:	1 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte A11/53T:	1 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte A12/53V:	1 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte A14/53D:	2.160 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte A16/53H:	200 m ² (BAG-viewer)



Foto's van de desbetreffende complexen

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

20.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

20.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

20.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

20.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

20.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

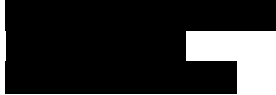
20.10. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 2.367 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 3.372.975,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 505.946,25. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 3.878.921,25, afgerond € 3.880.000,00.

21.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 53-R, 1096 AK Amsterdam

21.2. Eigenaar



21.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1322	A13



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

21.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met kantoor met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 53-R, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 1999
Oppervlakte: 270 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

21.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

21.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

21.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

21.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

21.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

21.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 270 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 384.750,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 57.712,50. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 442.462,50, afgerond € 440.000,00.

22.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 53-P, 1096 AK Amsterdam

22.2. Eigenaar



22.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	Sectie	nummer	appartements- recht
Amsterdam	AG	1322	A15



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

22.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met kantoor met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 53-P, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2000
Oppervlakte: 200 m² (Opgave opdrachtgever)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

22.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

22.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

22.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

22.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

22.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

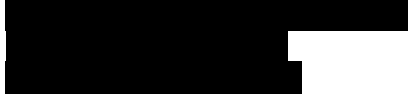
22.10. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 200 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 285.000,00, afgerond € 290.000,00. Uit de aankoop blijkt dat de gemeente geen kosten heeft vergoed voor het vrijmaken van rechten. Derhalve zijn deze niet in de raming opgenomen.

23.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 53-N, 1096 AK Amsterdam

23.2. Eigenaar



23.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1322	A17



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

23.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met kantoor met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 53-N, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2000
Oppervlakte: 200 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

23.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

23.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

23.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

23.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

23.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

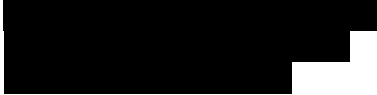
23.10. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 200 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 285.000,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 42.750,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 327.750,00, afgerond € 330.000,00.

24.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 53-J, 1096 AK Amsterdam

24.2. Eigenares



24.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1322	A18



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

24.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met kantoor met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 53-J, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2000
Oppervlakte: 200 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

24.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

24.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

24.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

24.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

24.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

24.10. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 200 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 285.000,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 42.750,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 327.750,00, afgerond € 330.000,00.

25.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 53-M, 1096 AK Amsterdam

25.2. Eigenares



25.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1322	A19



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

25.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met kantoor met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 53-M, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 200
Oppervlakte: 253 m² (Volgens opdrachtgever)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

25.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

25.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

25.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

25.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

25.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

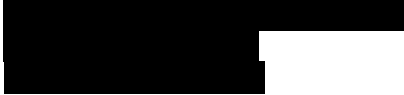
25.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 253 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 360.525,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 54.078,75. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 414.603,00, afgerond € 410.000,00.

26.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 53-K, te 1096 AK Amsterdam

26.2. Eigenaar



26.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1322	A20



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

26.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met kantoor met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 53-K, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2000
Oppervlakte: 245 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

26.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

26.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

26.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

26.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

26.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

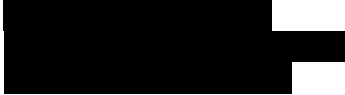
26.10. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 245 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 349.125,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 52.368,75. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 401.493,75, afgerond € 400.000,00.

27.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 53-L, 1096 AK Amsterdam

27.2. Eigenares



27.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1322	A21



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

27.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met kantoor met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 53-L, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 200
Oppervlakte: 270 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

27.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

27.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

27.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

27.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

27.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars.

27.10. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 270 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 384.750,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 57.712,50. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 442.462,50, afgerond € 440.000,00.

28.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 57/H 57/1, 1096 AK Amsterdam

28.2. Eigenaar



28.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte
Amsterdam	AG	946	0.01.50 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

28.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met bovenwoning, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 57/H 57/1, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar:	1967
Oppervlakte BG:	275 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte verdieping	87 m ²



Foto van het te ramen object

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk tot goed. De onderhoudsstaat is redelijk tot goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

28.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

28.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

28.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

28.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

28.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een verouderde bedrijfsunit met bovenwoning.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige marktomstandigheden wordt de verkoopbaarheid als goed geacht.

28.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is geen splitsing gemaakt tussen de waarde van het recht van erfpacht en het bloot eigendom. Dit omdat het kostenverhaal bij herontwikkeling is geregeld middels de erfpachtovereenkomst. De raming van de inbrengwaarde is echter noodzakelijk omdat deze noodzakelijk is voor de kosten- en opbrengstenverdeling in het exploitatieplan.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 362 m² gbo gewaardeerd op € 1.000,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 362.000,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 54.300,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 416.300,00, afgerond € 420.000,00.

29.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 59/H 59/1, 1096 AK Amsterdam

29.2. Eigenaar



29.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte
Amsterdam	AG	945	0.05.02 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

29.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met bovenwoning, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 59/H 59/1, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 1968
Oppervlakte: 726 m² (BAG-viewer)



Foto van het te ramen object

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk. De onderhoudsstaat is redelijk. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

29.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

29.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a.** Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

29.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

29.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

29.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een verouderde bedrijfsunit met bovenwoning. Op basis van de gevelopname is het taxateurs niet bekend of de bovenwoning nog wordt bewoond of in gebruik is als kantoor.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige marktomstandigheden wordt de verkoopbaarheid als goed geacht.

29.10. Toelichting waardebeoordeling

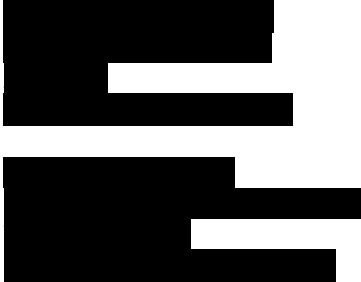
Bij de waardebeoordeling is geen splitsing gemaakt tussen de waarde van het recht van erfpacht en het bloot eigendom. Dit omdat het kostenverhaal bij herontwikkeling is geregeld middels de erfpachtovereenkomst. De raming van de inbrengwaarde is echter noodzakelijk omdat deze noodzakelijk is voor de kosten en opbrengstenverdeling in het exploitatieplan.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 726 m² gbo gewaardeerd op € 1.000,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 726.000,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 108.900,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 834.900,00, afgerond € 830.000,00.

30.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 61, 1096 AK Amsterdam

30.2. Eigenaar



30.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte
Amsterdam	AG	915	0.05.00 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

30.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 61, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 1966
Oppervlakte: 374 m² (BAG-viewer)



Foto van het te ramen object

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

30.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

30.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

30.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

30.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

30.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een bedrijfsunit. Gelet op de staat van onderhoud wordt het object als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige marktomstandigheden wordt de verkoopbaarheid als goed geacht.

30.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is geen splitsing gemaakt tussen de waarde van het recht van erfpacht en het bloot eigendom. Dit omdat het kostenverhaal bij herontwikkeling is geregeld middels de erfpachtovereenkomst. De raming van de inbrengwaarde is echter noodzakelijk omdat deze noodzakelijk is voor de kosten en opbrengstenverdeling in het exploitatieplan.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 374 m² gbo gewaardeerd op € 1.275,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 476.850,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 71.527,50. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 548.377,50, afgerond € 550.000,00.

31.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 63, 1096 AK Amsterdam

31.2. Eigenaar



31.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte
Amsterdam	AG	910	0.03.00 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

31.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 63, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 1966
Oppervlakte: 269 m² (BAG-viewer)



Foto van het te ramen object

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk. De onderhoudsstaat is redelijk. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

31.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

31.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

31.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

31.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

31.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een bedrijfsunit. Gelet op de staat van onderhoud wordt het object als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige marktomstandigheden wordt de verkoopbaarheid als goed geacht.

31.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is geen splitsing gemaakt tussen de waarde van het recht van erfpacht en het bloot eigendom. Dit omdat het kostenverhaal bij herontwikkeling is geregeld middels de erfpachtovereenkomst. De raming van de inbrengwaarde is echter noodzakelijk omdat deze noodzakelijk is voor de kosten en opbrengstenverdeling in het exploitatieplan.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 269 m² gbo gewaardeerd op € 1.000,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 269.000,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 40.250,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 309.350,50, afgerond € 310.000,00.

32.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 65, 67, 1096 AK Amsterdam

32.2. Eigenaar



32.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte
Amsterdam	AG	882	0.04.99 ha
Amsterdam	AG	1054	0.05.36 ha
			0.10.62 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

32.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat twee bedrijfsruimte met kantoren op de verdieping, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 65, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit nr. 65

Bouwjaar: 1964
Oppervlakte: 517 m² (BAG-viewer)

Bedrijfsunit nr. 67

Bouwjaar: 1979
Oppervlakte: 416 m² (Bagviewer)



Foto van het te ramen object

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van de objecten als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

32.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

32.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

32.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

32.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

32.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een bedrijfsunit. Gelet op de staat van onderhoud wordt het object als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De afmetingen van het object zijn courant. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige marktomstandigheden wordt de verkoopbaarheid als goed geacht.

32.10. Toelichting waardebepaling

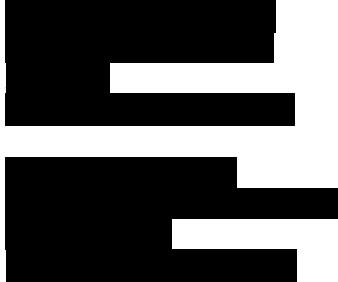
Bij de waardebepaling is geen splitsing gemaakt tussen de waarde van het recht van erfpacht en het bloot eigendom. Dit omdat het kostenverhaal bij herontwikkeling is geregeld middels de erfpachtovereenkomst. De raming van de inbrengwaarde is echter noodzakelijk omdat deze noodzakelijk is voor de kosten en opbrengstenverdeling in het exploitatieplan.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 933 m² gbo gewaardeerd op € 1.275,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 1.189.575,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 178.436,25. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 1.368.011,25, afgerond € 1.370.000,00

33.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 69, 1096 AK Amsterdam

33.2. Eigenaar



33.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte
Amsterdam	AG	951	0.03.61 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

33.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 69, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 1968
Oppervlakte: 291 m² (BAG-viewer)



Foto van het te ramen object

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

33.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

33.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

33.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

33.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

33.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een bedrijfsunit. Gelet op de staat van onderhoud wordt het object als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige marktomstandigheden wordt de verkoopbaarheid als goed geacht.

33.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is geen splitsing gemaakt tussen de waarde van het recht van erfpacht en het bloot eigendom. Dit omdat het kostenverhaal bij herontwikkeling is geregeld middels de erfpachtovereenkomst. De raming van de inbrengwaarde is echter noodzakelijk omdat deze noodzakelijk is voor de kosten en opbrengstenverdeling in het exploitatieplan.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 291 m² gbo gewaardeerd op € 1.275,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 371.025,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 55.635,75. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 426.678,75, afgerond € 430.000,00.

34.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 71/1, 71/2 en 71H, 1096 AK Amsterdam

34.2. Eigenaar



34.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte
Amsterdam	AG	970	0.04.51 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

34.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met twee bovenwoningen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 71/1, 71/2 en 71H, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar:	1968
Oppervlakte bg:	184 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte 1 ^e verdieping	92 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte 2 ^e verdieping:	92 m ² (BAG-viewer)



Foto van het te ramen object

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is slecht tot redelijk. De onderhoudsstaat is slecht tot redelijk. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

34.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

34.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a.** Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

34.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

34.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

34.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een bedrijfsunit. Gelet op de staat van onderhoud wordt het object als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige marktomstandigheden wordt de verkoopbaarheid als goed geacht.

34.10. Toelichting waardebeoordeling

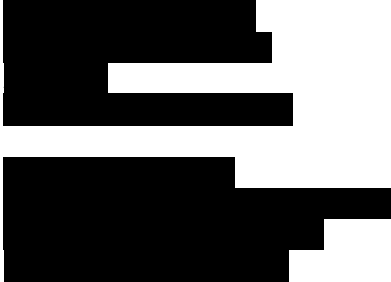
Bij de waardebeoordeling is geen splitsing gemaakt tussen de waarde van het recht van erfpacht en het bloot eigendom. Dit omdat het kostenverhaal bij herontwikkeling is geregeld middels de erfpachtovereenkomst. De raming van de inbrengwaarde is echter noodzakelijk omdat deze noodzakelijk is voor de kosten en opbrengstenverdeling in het exploitatieplan.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 368 m² gbo gewaardeerd op € 1.000,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 368.000,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 55.200,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 423.200,00, afgerond € 420.000,00.

35.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 75, 77, 1096 AK Amsterdam

35.2. Eigenaar



35.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte
Amsterdam	AG	991	0.07.51 ha
Amsterdam	AG	992	0.07.51 ha
Totaal			0.15.02 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

35.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat twee bedrijfsruimten, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 75 en 77, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar:	1976
Oppervlakte nr. 75:	1.004 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte nr. 77	416 m ² (BAG-viewer)



Foto van het te ramen object nr. 75



Foto van het te ramen object nr. 77

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk tot goed. De onderhoudsstaat is redelijk tot goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

35.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

35.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

35.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

35.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

35.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een bedrijfsunit. Gelet op de staat van onderhoud wordt het object als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige marktomstandigheden wordt de verkoopbaarheid als goed geacht.

35.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is geen splitsing gemaakt tussen de waarde van het recht van erfpacht en het bloot eigendom. Dit omdat het kostenverhaal bij herontwikkeling is geregeld middels de erfpachtovereenkomst. De raming van de inbrengwaarde is echter noodzakelijk omdat deze noodzakelijk is voor de kosten en opbrengstenverdeling in het exploitatieplan.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 1.420 m² gbo gewaardeerd op € 1.275,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 1.810.500,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 271.575,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 2.082.075,00, afgerond € 2.080.000,00.

36.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 79, 1096 AK Amsterdam

36.2. Eigenaar



36.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte
Amsterdam	AG	988	0.06.98 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

36.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met bovenliggend kantoor, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 79, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 1973
Oppervlakte: 858 m² (BAG-viewer)



Foto van het te ramen object

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

36.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

36.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

36.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

36.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

36.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een bedrijfsunit. Gelet op de staat van onderhoud wordt het object als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige marktomstandigheden wordt de verkoopbaarheid als goed geacht.

36.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is geen splitsing gemaakt tussen de waarde van het recht van erfpacht en het bloot eigendom. Dit omdat het kostenverhaal bij herontwikkeling is geregeld middels de erfpachtovereenkomst. De raming van de inbrengwaarde is echter noodzakelijk omdat deze noodzakelijk is voor de kosten en opbrengstenverdeling in het exploitatieplan.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 858 m² gbo gewaardeerd op € 1.275,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 1.093.950,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 164.092,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 1.258.042,50, afgerond € 1.260.000,00.

37.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 81A / 81B, 1096 AK Amsterdam

37.2. Eigenaar

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

37.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte
Amsterdam	AG	989	0.04.42 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

37.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een geluidsstudio, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 81A en B, 1096 AK Amsterdam. Volgens opgave van de gemeente is de indeling als volgt:

- 14 geluidsstudio's (hierna nader omschreven, waarbij sommige omschrijvingen elkaar overlappen), 4 pantry's, 3 toiletten, 6 openbare ruimten als lounge / receptie / kantoor, 5 technische ruimten / opslag.
- 4 studio-controlekamers, die kunnen opnemen vanuit de grote muziekstudio, waarvan 1 geen zicht heeft maar wel een multi-kabel verbinding en waarvan bij 2 de akoestiek / interieur is ontworpen door Andy Munro.
- Daarnaast nog 4 studio-controlekamers met eigen aparte opname ruimte
- 6 van de studio's en de grote muziekstudio zijn gebouwd met doos-in-doos constructies
- 9 studio-edit-suites
- installaties: CV, luchtbehandeling / airconditioning, buitengewone electra voorzieningen met 5 verdeelkasten, utp netwerk, audiobekabeling, alarm-bewegingsmelders en 2 camera's

Bedrijfsunit

Bouwjaar:	1995
Oppervlakte 81A:	236 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte 81B:	406 m ² (BAG-viewer)



Foto van het te ramen object

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

37.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

37.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

37.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

37.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

37.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een bedrijfsunit. Gelet op de staat van onderhoud wordt het object als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige marktomstandigheden wordt de verkoopbaarheid als goed geacht.

37.10. Toelichting waardebepaling

Bij de waardebepaling is geen splitsing gemaakt tussen de waarde van het recht van erfpacht en het bloot eigendom. Dit omdat het kostenverhaal bij herontwikkeling is geregeld middels de erfpachtovereenkomst. De raming van de inbrengwaarde is echter noodzakelijk omdat deze noodzakelijk is voor de kosten en opbrengstenverdeling in het exploitatieplan.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Uit de informatie van de BAG-viewer blijkt een oppervlakte van 642 m². Gelet op het feit dat er in het gehele pand een verdieping lijkt te zitten, is bij de raming van de inbrengwaarde uitgegaan van 880 m² gbo. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 880 m² gbo gewaardeerd op € 1.275,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 1.122.000,00. Gelet op de specifieke inrichting van de onroerende zaak (box-in-box-principe), is rekening gehouden met een toeslag van € 250,00 per m², in totaal uitmakende een bedrag van € 220.000,00, zodat de totale inbrengwaarde €1.342.000,00 bedraagt. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 201.300,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 1.543.300,00 , afgerond € 1.540.000,00.

38.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg Amsterdam

38.2. Eigenaar



38.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte
Amsterdam	AG	2016	± 0.54.04 ha
Watergraafsmeer	A	2984	± 0.00.01 ha
Totaal			± 0.54.05 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

38.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat:

- een deel van de H.J.E. Wenckebachweg ter hoogte van de nummers 67-81, waarvan ter hoogte van nr. 65 is een deel in gebruik is bij het naastgelegen bedrijf.
- Een ligplaats voor een bedrijfsvaartuig met voorliggende tuin.
- Het bedrijfsvaartuig genaamd Liberty. Deze heeft een betonromp en is gebouwd in 1965. Volgens het Kadaster is de indeling als volgt: Portaal en hal, badkamer, toilet, woonkamer, keuken, natte ruimte, slaapkamer en souterrain met trapportaal, werkkamer twee slaapkamers en berging.
- Opgemerkt wordt dat de deskundigen het bedrijfsvaartuig zeer slecht van de openbare weg hebben kunnen opnemen. Derhalve is er geen informatie over de staat van onderhoud.
- Een deel van het bestaande openbare gebied gelegen op de kop.

38.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor verkeer met een dubbelbestemming gasleiding. Het groen bij het bedrijfsvaartuig heeft een groenbestemming.

De bestemming van het noordelijke deel is opgenomen in het bestemmingsplan "Kop Weespertrekvaart" en heeft een groenbestemming.

38.6. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming. Het water dat thans in gebruik is als ligplaats voor een bedrijfsvaartuig blijkt tevens ingericht als water.

38.7. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een openbare staat, waarvoor geen courante handel bestaat.

Mate van verkoop / verhuurbaarheid

De mate van verkoop en verhuurbaarheid wordt beperkt geacht.

38.8. Toelichting waardebepaling

Bij de waardebepaling is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak deels valt te onteigenen. Derhalve komen de deskundigen voor de delen die niet zijn te onteigenen niet toe aan de complexwaardering op basis van de Ow. Bij de waardering is onderscheid gemaakt tussen de volgende delen:

- Bij het bepalen van de inbrengwaarde van het noordelijke deel is er rekening mee gehouden dat dit deel thans in gebruik is als bouwterrein, maar een groenbestemming heeft. In de toekomst vormt dit deel onderdeel van het complex. Dit houdt in dat deze grond de hoogste waarde ontleent aan de voorgenomen ontwikkeling. Deze grond is gewaardeerd op € 600,00 per m² voor 2.322 m² uitmakende een bedrag van **€ 1.393.200,00**.

- Bij de waardering van de huidige weg, is er rekening mee gehouden dat deze in het nieuwe bestemmingsplan onderdeel vormt van de uit te werken woonbestemming. Het toekomstige gebruik is dan ook niet zeker. Een redelijk handelend en denkend koper zal deze dan ook per heden waarderen als onderdeel van het complex. Hierbij zal hij wel rekening houden met het feit dat er een (hoofd) gasleiding onder de weg is gelegen. Hierdoor is het perceel bijzonder ongeschikt voor woningbouw, doordat er aanzienlijke kosten gemaakt moeten worden indien de gasleiding zal moeten worden verlegd. Gelet op deze bijzondere ongeschiktheid is deze weg gewaardeerd op 50% van de overige onbebouwde gronden die zijn gelegen in het complex en thans geen positieve gebruiksbestemming hebben. Derhalve is 2.396 m² gewaardeerd op € 300,00 per m², in totaal **€ 718.800,00**
- Het deel van 290 m², gelegen naast nummer 65, dat in gebruik is als bedrijfsterrein (buitenstalling auto's), is op € 750,00 per m² gewaardeerd, in totaal uitmakende € 217.500,00. De kosten voor het vrijmaken zijn geraamd op € 32.625,00, zodat de totale inbrengwaarde voor dit deel **€ 250.125,00** bedraagt.
- Een deel van 123 m² dat in gebruik is als tuin bij een ligplaats is gewaardeerd op € 600,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 73.800,00. De kosten voor het vrijmaken zijn geraamd op € 11.070,00. De totale inbrengwaarde van dit deel bedraagt derhalve **€ 84.870,00**.
- Bij het bepalen van de inbrengwaarde van het bedrijfsvaartuig met 273 m² water is er rekening mee gehouden dat dit vaartuig verplaatst kan worden. Het is daarbij de vraag of er op een andere plaats een vergunning wordt gekregen. Voor het bepalen van de inbrengwaarde is uitgegaan van de waarde van het bedrijfsvaartuig, gecorrigeerd voor de restwaarde bij verkoop. Deze is geraamd op € 200.000,00. Voor de ligplaats is een jaarlijkse vergoeding verschuldigd van € 6,69 per m². De afmetingen van het vaartuig zijn 27,34 m¹ bij 6,18 m¹, zodat de totale vergoeding € 1.130,35 per jaar bedraagt. Uitgaande van een rendement van 3,5%¹ resulteert dit in een waarde van € 200,00 per m², dan wel € 36.580,92 voor de ligplaats. Hiermee bedraagt de totale inbrengwaarde van het bedrijfsvaartuig € 236.580,92. De kosten voor het vrijmaken worden geraamd op € 35.487,14, zodat de inbrengwaarde van het bedrijfsvaartuig met bijbehorend water in totaal **€ 272.068,06** bedraagt.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten bedraagt de inbrengwaarde van alle gemeentelijke eigendommen **€ 2.639.880,92**. De totale kosten voor het vrijmaken bedragen **€ 79.182,14**, zodat de totale inbrengwaarde € 2.719.063, afgerond **€ 2.720.000,00** bedraagt.

¹ Hierbij is een hoger rendement gehanteerd dan bij agrarische grond, omdat rekening gehouden dient te worden met de kosten voor het herstellen van kades.

BIJLAGE 5

NOTITIE

versie 6-1-2021

Aan : Gemeente Amsterdam

Betreft: : Markttechnische update taxatie

Opgesteld door : ir. F.C.L.G. Schavemaker RT

Markttechnische update inbrengwaarde

Algemeen

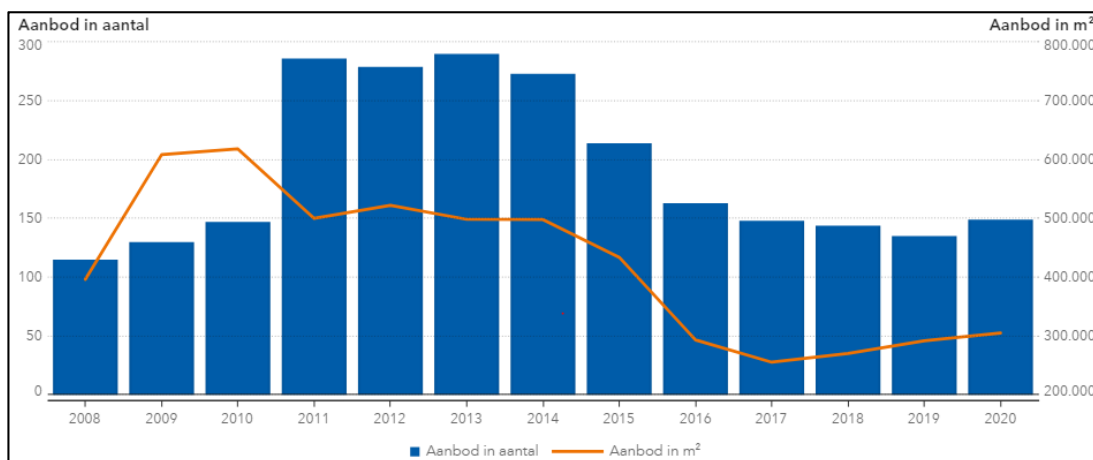
Op 2 november 2018 heeft Gloudemans het deskundigenadvies inbrengwaarde "Weespertrekvaart Oost" uitgebracht. In verband met de voorgenomen herziening van het exploitatieplan, is aan taxateurs verzocht om deze raming te herzien.

Op basis van de reglementen van het NRVt kan binnen een periode van 2 jaar een markttechnische update worden uitgevoerd. Hierbij kan de taxateur volstaan met het uitbrengen van een herzien rekenmodel en een omschrijving van de wijzigingen ten opzichte van de situatie ten tijde van de oorspronkelijke taxatie. Onderhavige update is op 9 oktober 2020 in concept opgesteld en valt derhalve binnen deze periode van 2 jaar.

Op basis van vorenstaande hebben de taxateurs gekeken naar de gewijzigde marktomstandigheden sindsdien en aanvullend een referentieonderzoek uitgevoerd. Op basis van deze gegevens zijn de parameters voor de taxatie geactualiseerd. Achterin deze notitie is de uitkomst van deze actualisatie opgenomen. Voor alle overige relevante feiten en omstandigheden wordt verwezen naar het rapport uit 2018.

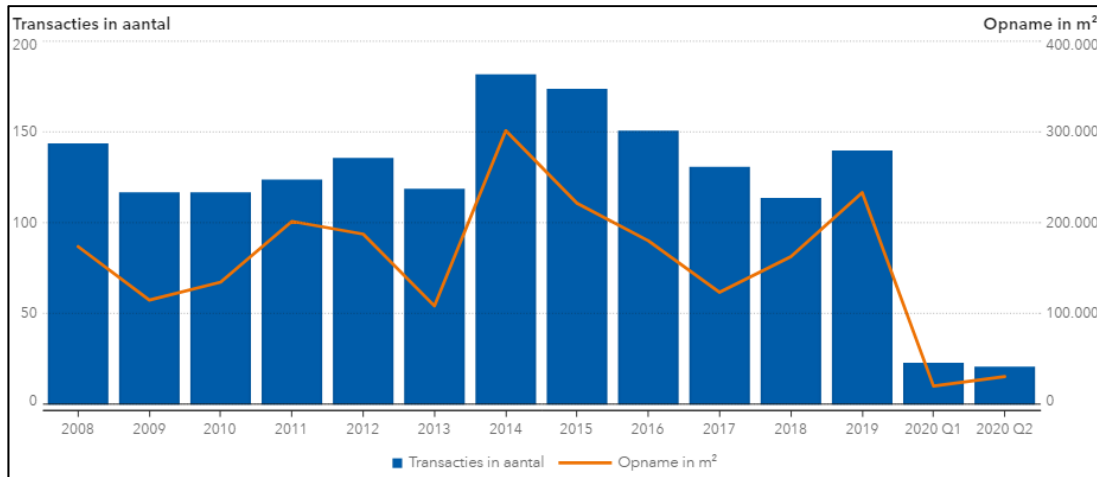
Marktomstandigheden

Indien naar het aanbod over de afgelopen jaren wordt gekeken blijkt dat het aanbod in aantal objecten en in vierkante meters sinds de vorige taxatie is toegenomen.



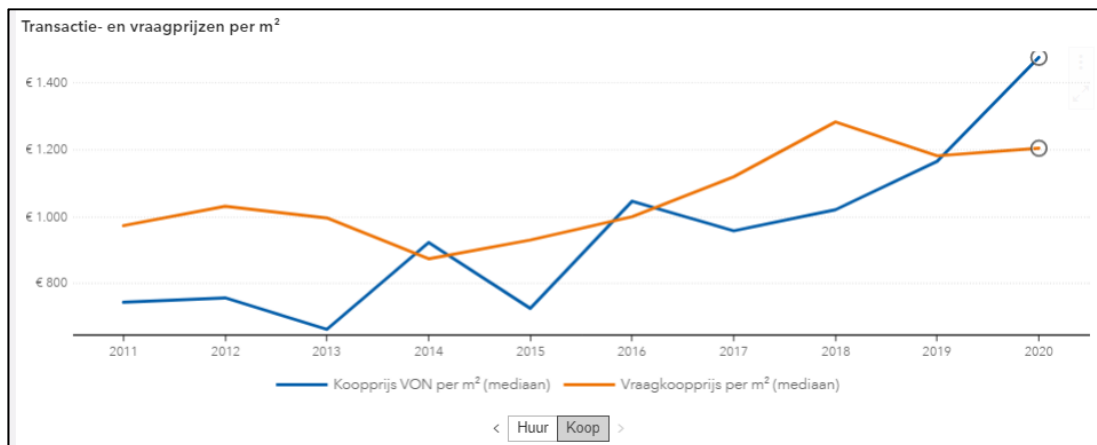
(Figuur aanbod in aantal en vierkante meters, bedrijfsruimte regio Amsterdam, bron NVM)

Indien naar het aantal transacties wordt gekeken, blijkt dat deze in aantal en oppervlakte in 2019 fors zijn toegenomen ten opzichte van 2018. In 2020 is het aantal transacties echter volledig ingestort. Deze forse daling lijkt volledig te zijn toe te schrijven aan de Covid-19 epidemie.



(Figuur opname in aantal en vierkante meters, bedrijfsruimte regio Amsterdam, bron NVM)

Indien naar de marktprijzen wordt gekeken, blijkt dat de positieve marktstemming in 2019 heeft geresulteerd in een stijging van de transactiepreizen. Opgemerkt wordt dat deze grafiek tot 2020 loopt en dat de gevolgen van de Covid-19 epidemie hierin dan ook niet zijn verwerkt.



(Figuur koop en vraagprijzen per vierkante meter, bedrijfsruimte regio Amsterdam bron NVM)

Op basis van voornoemde gegevens kan worden geconcludeerd dat de marktomstandigheden sinds het uitbrengen van de vorige taxatie in eerste instantie aanzienlijk zijn verbeterd. In 2020 is de markt echter als gevolg van de Covid-19 epidemie tot stilstand gekomen. Hierbij zullen de onzekerheden en effecten van de Covid-19 epidemie een grote rol spelen. Op basis van referenties valt nog onvoldoende te herleiden hoe de markt deze effecten gaat meenemen in de waarde. Op dit moment zullen namelijk de verkopers – indien mogelijk – nog niet bereid zijn om de onroerende zaken voor een lager bedrag te verkopen, in de hoop dat de markt gaat herstellen. De meeste kopers zullen indien mogelijk - een afwachtende houding aannemen en eerst kijken wat de uiteindelijke effecten zijn. Bij het waardebegrip werkelijke waarde dient echter te worden uitgegaan van de fictie dat de prijs thans tot stand komt in het vrije verkeer. Bij een transactie die nu zal plaatsvinden in het vrije verkeer zullen een koper en verkoper dan ook rekening houden met de epidemie alsmede het feit dat deze effecten heeft op de economie.

Referenties

Uit onderzoek zijn de volgende referenties naar voren gekomen:

Bron	Adres	nummer	koopsom	kadastraal	gbo	datum	€/ m2
Hyp4 : 77778/125	Wenckebachweg	45a	€ 445.000,00	AG 1397 A1, A17, A18	250	2-4-2020	€ 1.780,00
Hyp4 : 77761/168	Wenckebachweg	53Z, 55, 57	€ 1.800.000,00	AG 1106, AG 1105, AG 1322 A1	1473	1-4-2020	€ 1.222,00
Hyp4 : 79149/152	Wenckebachweg	49a, 49c, 49G, 53H	€ 2.445.000,00	AG 1332 A2, A4, A8, 1322 A16	1679	30-9-2020	€ 1.456,22
Hyp4 : 74396/130	Wenckebachweg	53c	€ 400.000,00	AG 1322 A6	253	15-11-2018	€ 1.581,03
Hyp4 : 74396/129	Wenckebachweg	53m	€ 425.000,00	AG 1322 A19	253	15-11-2018	€ 1.679,84
Realworks	Duivendrechtsekad	68	€ 351.900,00	AG 1080	215	10-1-2020	€ 1.636,74
Gemiddelde							€ 1.559,31

Uit dit onderzoek volgt een gemiddelde van afgerond € 1.560,00 per m². Dit gemiddelde wordt iets naar beneden gehaald door de 2^e referentie, waarin tevens een verouderd bedrijfspand was betrokken. Op basis van de bovenstaande referenties komen de taxateurs per heden, rekening houdende met de huidige marktomstandigheden tot een geraamde opbrengst van € 1.600,00 per m². Op basis van deze referenties is in de taxatie uitgegaan van de volgende onderverdeling.

Omschrijving	Waarde 2018	Waarde 2020
Moderne bedrijfsruimte (klein)	€ 1.425,00	€ 1.600,00
Verouderde bedrijfsopstallen	€ 1.000,00	€ 1.150,00
Moderne bedrijfshal groot	€ 1.275,00	€ 1.450,00

Overige wijzigingen

Zoals in de taxatie d.d. 2 november 2018 in § 2.1 staat aangegeven hebben de taxateurs de oppervlakten van de opstallen bepaald op basis van hun bekende informatie. Hierbij is aangegeven dat indien er nadere informatie beschikbaar is, dient de taxatie daarop te worden aangepast. Taxateurs hebben ondertussen voor de volgende locaties nadere gegevens ontvangen:

H.J.E. Wenckebachweg 81A-B: 745 m² VVO

H.J.E. Wenckebachweg 53Y: 225 m² VVO

H.J.E. Wenckebachweg 63 : 285 m² VVO

Bij de actualisatie van de ramingen zijn de eerder geschatte oppervlakten vervangen door voornoemde gegevens. Voor de locatie Wenckebachweg 53 W, E, G, S, T, V, D, H, heeft een splitsing van de waarde plaatsgevonden omdat deze gedeeltelijk is aangekocht. Om deze reden is de locatie Wenckebachweg 49 B ook afzonderlijk opgenomen.

#	Adres	Afgerond
1	H.J.E. Wenckebachweg 45-A	€ 460.000,00
2	H.J.E. Wenckebachweg 45-B	€ 350.000,00
3	H.J.E. Wenckebachweg 45-C	€ 350.000,00
4	H.J.E. Wenckebachweg 45-D	€ 350.000,00
5	H.J.E. Wenckebachweg 45-E	€ 350.000,00
6	H.J.E. Wenckebachweg 43-A	€ 460.000,00
7	H.J.E. Wenckebachweg 43-B	€ 350.000,00
8	H.J.E. Wenckebachweg 43-C	€ 350.000,00
9	H.J.E. Wenckebachweg 43-D	€ 350.000,00
10	H.J.E. Wenckebachweg 47 A, B en C	€ 2.270.000,00

11	H.J.E. Wenckebachweg 47-D	€ 1.490.000,00
12a	H.J.E. Wenckebachweg 49 B	€ 440.000,00
12b	H.J.E. Wenckebachweg 49 A, C, D en G	€ 3.200.000,00
13	H.J.E. Wenckebachweg 49-E	€ 480.000,00
14	H.J.E. Wenckebachweg 49-F	€ 570.000,00
15	H.J.E. Wenckebachweg 51	€ 3.170.000,00
16	H.J.E. Wenckebachweg 53-Z	€ 2.060.000,00
17	H.J.E. Wenckebachweg 53-A	€ 770.000,00
18	H.J.E. Wenckebachweg 53-Y	€ 410.000,00
19	H.J.E. Wenckebachweg 53-B	€ 370.000,00
19	H.J.E. Wenckebachweg 53-C	€ 470.000,00
20a	H.J.E. Wenckebachweg 53-S,T,V,W,	€ 2.990.000,00
20b	H.J.E. Wenckebachweg 53-D, E,F,G,H,	€ 1.370.000,00
21	H.J.E. Wenckebachweg 53-R	€ 500.000,00
22	H.J.E. Wenckebachweg 53-P	€ 320.000,00
23	H.J.E. Wenckebachweg 53-N	€ 370.000,00
24	H.J.E. Wenckebachweg 53-J	€ 370.000,00
25	H.J.E. Wenckebachweg 53-M	€ 470.000,00
26	H.J.E. Wenckebachweg 53-K	€ 450.000,00
27	H.J.E. Wenckebachweg 53-L	€ 500.000,00
28	H.J.E. Wenckebachweg 57/H 57/1	€ 480.000,00
29	H.J.E. Wenckebachweg 59/H 59/1	€ 960.000,00
30	H.J.E. Wenckebachweg 61	€ 620.000,00
31	H.J.E. Wenckebachweg 63	€ 380.000,00
32	H.J.E. Wenckebachweg 65	€ 860.000,00
32	H.J.E. Wenckebachweg 67	€ 690.000,00
33	H.J.E. Wenckebachweg 69	€ 490.000,00
34	H.J.E. Wenckebachweg 71/1, 71/2 en 71H	€ 490.000,00
35	H.J.E. Wenckebachweg 75	€ 1.670.000,00
35	H.J.E. Wenckebachweg 77	€ 690.000,00
36	H.J.E. Wenckebachweg 79	€ 1.430.000,00
37	H.J.E. Wenckebachweg 81A / 81B	€ 1.460.000,00
38	Gemeente Amsterdam	€ 2.720.000,00
		€ 39.350.000,00

Op basis van deze verdeling komen de taxateurs tot de volgende inbrengwaarden:

Totaal € 39.350.000,00 (zegge: negenendertig miljoen driehonderdvijftigduizend euro)

Nuland, 6 januari 2021

BIJLAGE 6

Deskundigenadvies inbrengwaarde

Weespertrekvaart Oost

Opdrachtgever

Gemeente Amsterdam

Kenmerk

1708.29-D1d1/fs/a/s

Deskundigen

F.C.L.G. (Frank) Schavemaker

T.A. (Bertold) te Winkel

Datum

18 mei 2022

Status

Definitief



Titel	: Deskundigenadvies inbrengwaarde Weespertrekvaart Oost
Opdrachtgever	: Gemeente Amsterdam
Kenmerk	: 1708.29-D1d1
Deskundigen	: ir. F.C.L.G. Schavemaker RT : ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT
Datum	: 18 mei 2022
Status	: Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	5
1.1.	Opdrachtgever	5
1.2.	Opdrachtnemer	5
1.3.	Deskundigen	5
1.4.	Opdrachtverstrekking	5
1.5.	Onafhankelijkheid	6
1.6.	Doel van de raming	6
1.7.	Exploitatiegebied	6
1.8.	Type advies	7
1.9.	Te waardenen belang	7
1.10.	Waarderingsgrondslag	7
1.11.	Stukken	7
1.12.	Opname	7
1.13.	Mate van inspectie	7
1.14.	Peildatum	8
1.15.	Reactie van opdrachtgever	8
1.16.	Versies	8
1.17.	Aansprakelijkheid	8
1.18.	Conformiteit NRV/EVS	8
1.19.	Publicatie	8
1.20.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	9
1.21.	Algemene voorwaarden	9
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	10
2.1.	Algemene uitgangspunten	10
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	12
3.	Omschrijving plangebied	13
3.1.	Omschrijving per eigenaar	13
3.2.	Ligging van het plangebied	13
3.3.	Bestemming van de onroerende zaak	13
4.	Waardering	15
4.1.	Inleiding	15
4.2.	Wettelijk kader	15
4.3.	Complex	16
4.4.	Relevante gegevens exploitatieplan	16
4.5.	Marktomstandigheden	16
4.6.	Overwegingen bij de waardering	18
4.7.	Gebruikte methode	18
4.8.	Referentietransacties	19
4.9.	Residuele waarde	20
4.10.	Schadeloosstellingen	21
4.11.	Back-testing	22
4.12.	Onzekerheden waardering	23
4.13.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	23
4.14.	Finale waardering	24

5.	Bijlagen	26
-----------	-----------------------	-----------

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Amsterdam
Adres	Postbus 202
Postcode	1000 AE
Plaats	AMSTERDAM
Telefoon	14 020

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer F.C.L.G. Schavemaker
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	fschavemaker@gloudemans.nl

1.3. Deskundigen

Deskundigen	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)
	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6207912 (RICS Valuation Scheme, registered valuer), RT586908102 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD), Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS

De deskundigen verklaren over voldoende kennis, ervaring te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 30 maart 2022 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

1.5. Onafhankelijkheid

- a. Deskundigen verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de deskundigen die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de deskundigen in twijfel moet worden getrokken.
- b. Deskundigen verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaken, dan wel ander advieswerk met betrekking tot de onroerende zaken te hebben verricht op basis waarvan hun onafhankelijkheid in twijfel kan worden getrokken.
- c. Deskundigen verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de waarde van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen een minimaal aandeel vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.6. Doel van de raming

Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht om een actualisatie van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening te maken. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van de herziening van de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan Weespertrekvaart Oost.

1.7. Exploitatiegebied



Uitsnede exploitatieplangebied, waarbij met oranje de begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven.

1.8. Type advies

Het advies betreft een raming waarbij een gevelopname heeft plaatsgevonden. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit advies is vermeld.

1.9. Te waarderen belang

Het te ramen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak. Aangezien de eigenaren van de onroerende zaak niet zijn gesproken en er geen informatie bekend is over de gebruikssituatie, is aangenomen dat de onroerende zaak vrij van huur, gebruik en/of pacht is.

1.10. Waarderingsgrondslag

Aangezien het deskundigenadvies is gebaseerd op een wettelijke grondslag, kan bij de waardering niet worden aangesloten bij de reguliere waardebegrippen, zoals bijvoorbeeld zijn opgenomen in de EVS/IVS. Op basis van het wettelijke kader waarbinnen deze raming plaatsvindt, hanteren de deskundigen als taxatiebasis voor de raming het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b tot en met 40f Ow en bijbehorende jurisprudentie.

Daarnaast hebben deskundigen voor zover van toepassing uitvoer gegeven aan de overige bepalingen als bedoeld in artikel 40 tot en met artikel 50 Ow en bijbehorende jurisprudentie.

1.11. Stukken

De deskundigen hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. kadastrale informatie
- b. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.3 van dit advies
- c. informatie op www.bagviewer.nl
- d. exploitatieopzet

1.12. Opname

De deskundigen hebben de onroerende zaak op 22 mei 2018 bezocht en opgenomen. Tevens heeft op 4 april 2022 een nieuwe opname plaatsgevonden. Op basis van de nieuwe opname zijn geen significant gewijzigde feiten en omstandigheden geconstateerd.

1.13. Mate van inspectie

Conform de opdracht is de onroerende zaak enkel middels een gevelopname opgenomen en is geen contact geweest met de eigenaar. De deskundigen hebben dan ook een inschatting moeten maken over de inrichting en afwerking van de onroerende zaak. De deskundigen merken op dat deze inschatting kan afwijken van de feitelijke situatie, waardoor tevens de waarde van de onroerende zaak kan wijzigen. In dat geval dient de waarde te worden geactualiseerd. Voornoemde mate van inspectie sluit aan bij het wettelijke kader, waarin wordt gesproken over een raming van de inbrengwaarde.

1.14. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is **4 april 2022**. De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in dit advies betrokken.

1.15. Reactie van opdrachtgever

Op 25 april 2022 is enkel het rekenblad behorende bij de herziening van de raming van de marktwaarde aan de gemeente toegezonden. Op basis van dit rekenblad is door de gemeente aangegeven dat er een aantal objecten waren aangekocht waarbij geen kosten zijn gemaakt voor het vrijmaken van rechten. Voor deze objecten is de raming hierop gecorrigeerd. Voor 1 object is de opmerking gemaakt dat de gehanteerde eenheidsprijs niet was geactualiseerd. Deze onvolkomenheid is tevens hersteld. Vervolgens is op 16 mei 2022 het eerste concept naar opdrachtgever gestuurd. De opdrachtgever heeft op dezelfde dag aangegeven zich in het concept te kunnen vinden. Hierna is het rapport (behoudens een tekstuele toelichting) ongewijzigd definitief gemaakt.

1.16. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 3 (inclusief rekenblad)

Is de afwijking in totaal meer dan 5%: nee

Toelichting bij afwijking van meer dan 5%: n.v.t.

1.17. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

1.18. Conformiteit NRVTEVS

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 juli 2020, alsmede de EVS. De deskundigen verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVTE, Reglement Definities NRVTE, Reglement Kamers NRVTE alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing. Bij tegenstrijdigheden tussen de regelgeving prevaleert de EVS.

1.19. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies dan wel het delen van het advies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het deskundigenadvies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVTE kan worden ingezien.

1.20. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundigen is het Tuchtrect van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundigen zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.3).

1.21. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek

In artikel 6.13, lid 1, sub c onder 1 staat aangegeven dat voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde in het exploitatieplan dient te worden opgenomen. Aangezien het een raming betreft heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn gevestigd die een wezenlijk zware belasting betekenen.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze raming is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de raming geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze opdracht is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze opdracht geldt dat deze informatie actueel en volledig is. Voor de voorgenomen ontwikkeling en (ontwerp)bestemmingsplannen is uitgegaan van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie.

Publiekrechtelijke beperkingen

De deskundigen hebben in het kader van deze opdracht kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor dit advies geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Valuta en omzetbelasting

Alle in het advies genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

Maatvoering onroerende zaken

De oppervlakten van onroerende zaken zijn globaal geraamd op basis van kadastrale gegevens en gegevens zoals zijn opgenomen in de BAG-viewer. Gelet op de geformuleerde opdracht heeft geen inmeting plaatsgevonden conform de NEN 2580. In de NEN 2580 worden onder andere de volgende definities voor de oppervlakten onderscheiden:

- de gebruiksoppervlakte (gbo);
- de verhuurbare vloeroppervlakte (vvo);
- de bruto vloeroppervlakte (bvo).

In onderstaand schema worden de belangrijkste verschillen tussen de definities weergegeven:

Omschrijving	gbo	vvo	bvo
Woon-/werkoppervlakte	wel	wel	wel
Sanitair/bergruimte	wel	wel	wel
Horizontale verkeersoppervlakte	wel	wel	wel
Niet dragende scheidingswanden	wel	wel	wel
Vloeren onder trappen, hellingbanen en dergelijke	wel	niet	wel
Installatieruimte	wel	niet	wel
Verticale verkeersoppervlakte	wel	niet	we
Liftschacht	niet	niet	wel
Trapgat groter dan 4 m ²	niet	niet	wel
Niet vrijstaande leidingschacht $\geq 0,5 \text{ m}^2$	niet	niet	wel
Vide groter dan 4 m ²	niet	niet	niet
Delen vloeren met hoogte $< 1,5 \text{ m}^1$	niet	niet	wel
Opgaande scheidingsconstructies	niet ¹	niet	wel

In de BAG-viewer, te vinden op <https://bagviewer.kadaster.nl/>, wordt het aantal m² gbo aangegeven.

Door de deskundigen is in een aantal gevallen geconstateerd dat de gegevens uit de BAG-viewer zeer onrealistisch waren. Op dat moment is een inschatting gemaakt op basis van de kadastrale gegevens. Van vier locaties hebben de deskundigen inzicht gehad in taxatierapporten die in opdracht van de gemeente zijn opgesteld. Voor deze locaties is, indien de daarin opgenomen oppervlakten significant afwijken van de gegevens uit de BAG-viewer uitgegaan van de daarin opgenomen oppervlakten. Dit is gedaan omdat het grootste deel van de bedrijfsruimten bestaat uit units voor kleinere bedrijven. Deze units worden doorgaans kaal opgeleverd, waarbij de verdiepingsvloeren niet altijd standaard zijn aangebracht. In dat geval zijn deze meters doorgaans niet opgenomen in de BAG-viewer, waardoor deze een vertekend beeld kunnen geven.

Doordat de aangebrachte voorzieningen niet van buiten zichtbaar zijn, merken de deskundigen op dat zij de feitelijke oppervlakten niet hebben kunnen controleren en dat er derhalve een aanzienlijke onzekerheidsmarge aanwezig is met betrekking tot de oppervlakten. In dat kader wordt opgemerkt dat onderhavig advies een raming betreft en deze in de toekomst nader gedetailleerd kan worden op het moment dat er meer gegevens beschikbaar zijn.

Asbest

In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en parasieten. Gelet op de bouwjaren van de oudste opstallen kan worden aangenomen dat daarin asbest zit verwerkt. Bij de nieuwe units is dit gelet op het bouwjaar niet het geval.

Energielabels

Deskundigen hebben geen energielabels ingezien.

¹ Bij woningen worden in afwijking van de NEN 2580 dragende binnenwanden wel meegenomen.

Bouwvergunningen

Aangenomen is dat alle bebouwing is gerealiseerd met bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

2.2. Bijzondere uitgangspunten

In het kader van de opdracht zijn, behoudens het wettelijke kader waarbinnen de raming dient plaats te vinden, geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavig advies rekening dient te worden gehouden.

Het wettelijke kader wordt in dit geval dan ook niet gezien als een bijzonder uitgangspunt, maar als een afwijkende waarderingsgrondslag.

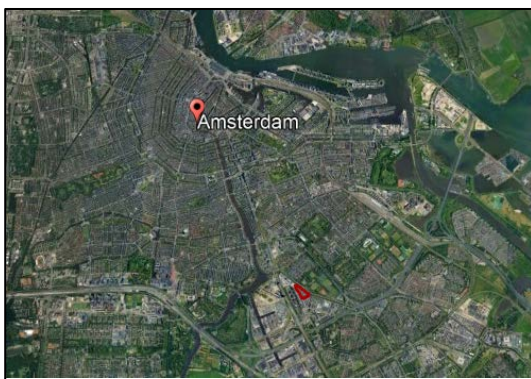
3. Omschrijving plangebied

3.1. Omschrijving per eigenaar

In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de bestemming en de waarderingsgrondslag.

3.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is globaal gelegen tussen de Weespertrekvaart, de H.J.E. Wenckebachweg en de insteekhaven in Amsterdam Over Amstel. Het gebied is gelegen naast de “Bijlmer Bajes”.



Overzichtsfoto (bron: www.maps.google.nl)



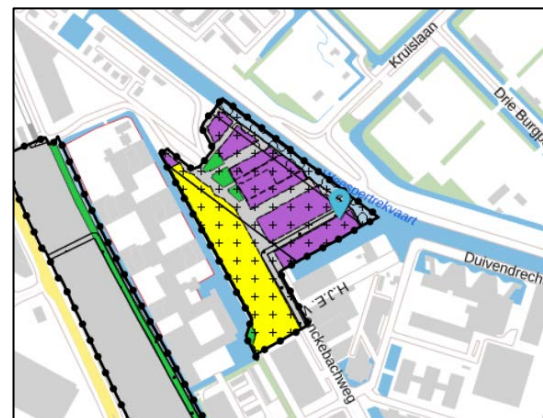
Globale uitsnede (bron: www.maps.google.nl)

3.3. Bestemming van de onroerende zaak

Voorafgaande bestemming

Tot het onherroepelijk worden van de vigerende bestemming was in het plangebied het bestemmingsplan “Weespertrekvaart Midden” - vastgesteld door de raad van deze gemeente Amsterdam op 27 november 2013 - van kracht. De in het plangebied aanwezige bedrijven vallen thans onder het overgangsrecht.

In dit bestemmingsplan waren de onroerende zaak bestemd tot “bedrijf”. De gronden met deze bestemming zijn aangewezen voor bedrijven en bedrijfswoningen.



Fragment verbeelding

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0363.M1205BPGST-VG01).

Vigerende bestemming

De vigerende bestemming is geregeld in het Uitwerkingsplan Weespertrekvaart Oost, 1^e uitwerking, dat is vastgesteld op 11 maart 2021.

Dit bestemmingsplan ziet in de enkelbestemming Gemengd-1. De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, (en daarbij behorende gronden en opstallen) ten behoeve van bewoning, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- bedrijven;
- kantoren;
- maatschappelijke dienstverlening, niet zijnde onderwijs of religie;
- horeca 3 en horeca 4, uitsluitend in de plint/sokkel ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - 9', 'specifieke vorm van gemengd - 10' en 'specifieke vorm van gemengd - 11';



Fragment verbeelding

met de daarbij behorende:

- parkeergarages, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- nutsvoorzieningen;
- tuinen en erven;
- verkeersareaal;
- fiets- en scooter parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen.

Binnen de enkelbestemming Gemengd - 1 zijn diverse vlakken opgenomen met functieaanduidingen en specifieke aanduidingen met betrekking tot de maatvoering.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0363.M1911BPGST-VG01).

Naast voornoemd bestemmingsplan zijn er meerdere bestemmingsplannen op deze locatie van kracht. Hiervan is het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale Kelders" dat op 7 oktober 2021 in werking is getreden vermeldingswaardig. Dit bestemmingsplan verbiedt het namelijk om in het gebied kelders te bouwen, danwel bestaande kelders uit te breiden. Hierdoor is het niet mogelijk om parkeervoorzieningen onder maaiveld te realiseren.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0363.GA2102BPGST-VG01).

4. Waardering

4.1. Inleiding

De opdracht omvat het ramen van de inbrengwaarde. Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

4.2. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten²;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten vormen geen onderdeel van onderhavig deskundigenadvies en zijn afzonderlijk geraamd).

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet van toepassing verklaard. Bij percelen die zijn onteigend, waarvoor een ontheffingsbesluit is genomen of die op ontheffingsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheffingswet. Door de gemeente is aangegeven dat zij voor de hieronder genoemde 14 percelen de ontheffing aan het voorbereiden is. Gelet dat dit een zeer concreet is, zijn deze percelen op basis van volledige schadeloosstelling geraamd.

² Aangezien geen volledige opname heeft plaatsgevonden zijn deze kosten vooralsnog geraamd op 15% van de waarde, behoudens voor percelen waarbij reeds bekend is dat er geen kosten zijn gemaakt, danwel die op basis van volledige schadeloosstelling zijn verworven.

		Kadastraal bekend als gemeente Amsterdam	
		Kadastrale Sectie	Ten name van
Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m ²)	grootte (m ²)	en nr.
1	geheel	3.090	AG 1517 % eigendom: H.F.P. IJff Beheer B.V., Kwadijk, zotel: Kwadijk. % eigendom: H.J. Elkenaar Beheer B.V., Oosthuizen, zotel: Oosthuizen.
2	geheel	25	AG 1516 Eigendom belast met erfpacht: Gemeente Amsterdam, Amsterdam; Erfpacht: Kody Simon Baghus, Duivendrecht.
3	geheel	502	AG 945 Eigendom belast met erfpacht: Gemeente Amsterdam, Amsterdam; Erfpacht: Progress B.V., Amsterdam, zotel: Amsterdam.
4	geheel	500	AG 915 Eigendom belast met erfpacht: Gemeente Amsterdam, Amsterdam; Erfpacht: Kody Simon Baghus, Duivendrecht.
5	geheel	300	AG 910 Eigendom belast met erfpacht: Gemeente Amsterdam, Amsterdam; Erfpacht: Kody Simon Baghus, Duivendrecht.
6	geheel	499	AG 882 Eigendom belast met erfpacht: Gemeente Amsterdam, Amsterdam; Erfpacht: Johannes Franciscus Ouljden, Amsterdam.
7	geheel	384	AG 2039 Gemeente Amsterdam, Amsterdam.
8	geheel	442	AG 989 Eigendom belast met erfpacht: Gemeente Amsterdam, Amsterdam; % erfacht: Elise van Tijn, Edam; % erfacht: Ede van Tijn, Amsterdam.
9	geheel	698	AG 988 Eigendom belast met erfpacht: Gemeente Amsterdam, Amsterdam; Erfpacht: Progress B.V., Amsterdam, zotel: Amsterdam.
10	geheel	751	AG 952 Eigendom belast met erfpacht: Gemeente Amsterdam, Amsterdam; Erfpacht: Kulper's Bouwmaatschappij B.V., Amsterdam, zotel: Amsterdam.
11	geheel	751	AG 991 Eigendom belast met erfpacht: Gemeente Amsterdam, Amsterdam; Erfpacht: Kulper's Bouwmaatschappij B.V., Amsterdam, zotel: Amsterdam.
12	geheel	451	AG 970 Eigendom belast met erfpacht: Gemeente Amsterdam, Amsterdam; Erfpacht: Jacob Johannes Arens, Diemen.
13	geheel	361	AG 951 Eigendom belast met erfpacht: Gemeente Amsterdam, Amsterdam; Erfpacht: Hans Duijndam Beheer B.V., Amsterdam, zotel: Amsterdam.
14	geheel	536	AG 1054 Eigendom belast met erfpacht: Gemeente Amsterdam, Amsterdam; Erfpacht: Johannes Franciscus Ouljden, Amsterdam.

4.3. Complex

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke als functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, alsook de ter plaatse geldende regels en gebruiken betreffende lasten en baten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend koper en verkoper hiermee rekening plegen te houden. In onderstaande paragraaf zal eerst kort worden ingegaan op de planologische geschiedenis van deze locatie, waarna de functionele en ruimtelijke samenhang zal worden beoordeeld. Vervolgens zal de link worden gelegd naar het exploitatieplan.

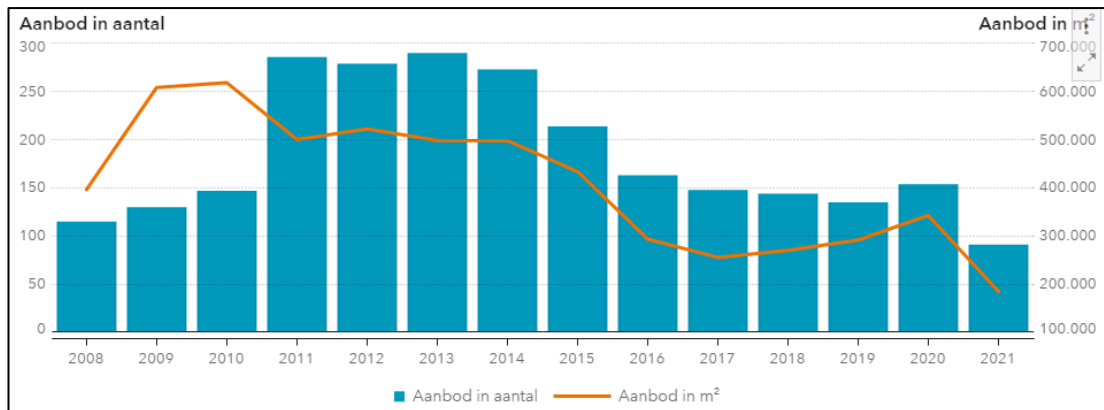
Naar oordeel van de deskundigen dient het exploitatiegebied gezien te worden als één complex. Dit omdat er sprake is van ruimtelijke en functionele samenhang. Daarnaast blijkt uit het exploitatieplan dat de kosten en batenomslag eveneens uitgaat van één exploitatie.

4.4. Relevante gegevens exploitatieplan

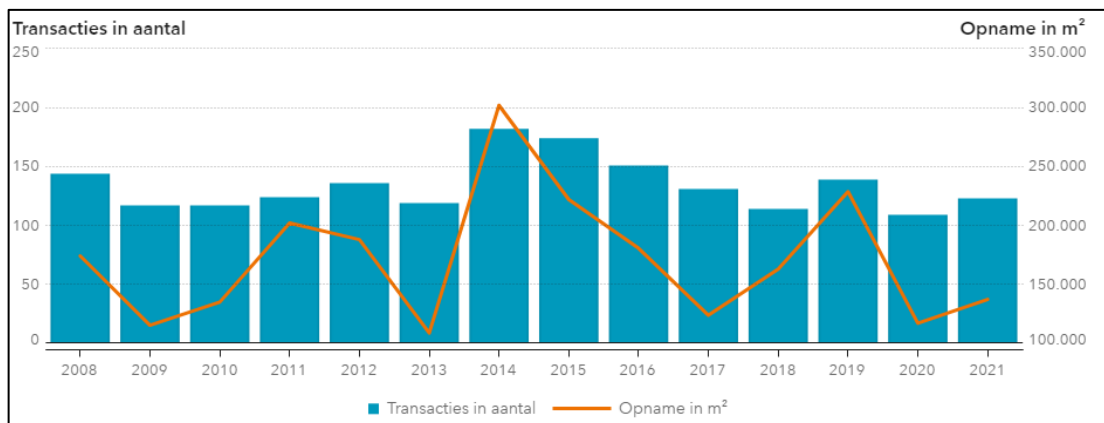
De deskundigen hebben onderzocht in hoeverre de uitgangspunten van het exploitatieplan marktconform zijn. Naar oordeel van de deskundigen zijn deze uitgangspunten niet onredelijk. Derhalve zijn deze uitgangspunten overgenomen bij het opstellen van de residuele berekening.

4.5. Marktomstandigheden

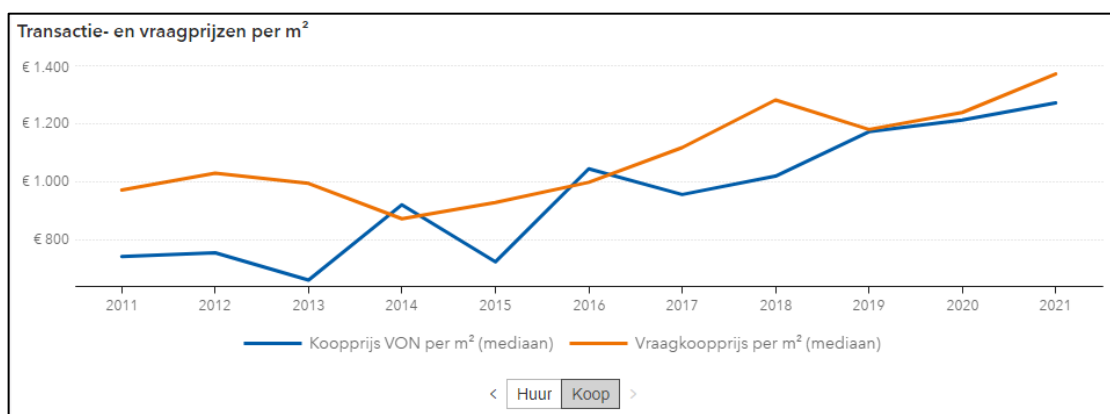
Voor de marktomstandigheden van bedrijfsmatig vastgoed in de gemeente Amsterdam is gebruik gemaakt van de data van de NVM.



Indien naar het aanbod in aantal en m² wordt gekeken, blijkt dat dit in 2021 fors is gedaald. Uit de navolgende grafiek blijkt dat de opname in aantal transacties, alsmede in m² is gestegen.



Hieruit volgt dat het teruglopende aanbod voornamelijk het gevolg lijkt van schaarste. Dit beeld wordt versterkt door onderstaande grafiek waarin het prijsverloop is opgenomen:



Op basis van bovenstaande gegevens kan dan ook worden geconcludeerd dat de markt voor bedrijfsmatig vastgoed goed is en dat de prijzen mede als gevolg van een beperkt aanbod nog steeds aan het stijgen zijn.

4.6. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een swot-analyse³ opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen deskundigen tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
• Gelegen in een transformatiegebied, waarbij de naastgelegen gebieden (Bijlmer Bajes en het noordelijke deel van de Weespertrekvaart) reeds in ontwikkeling zijn. • Gelegen aan het water met een goede ontsluiting per auto.	• Geïsoleerde ligging door het water, spoor en snelweg. • Ontsluiting met het openbaar vervoer is beperkt (wel Metrostation Spaklerweg in de omgeving). • Omliggende bedrijvigheid blijft nog een tijd aanwezig.
Opportunities	Threats
• Sterk opgaande markt met grote vraag naar woningen. • Door de ligging aan het water met aan de overzijde veel groen kan een hoogwaardige invulling worden verkregen. • De omliggende gebieden worden reeds getransformeerd, waardoor er geen place-making nodig is en het gebied al voor de realisatie op de kaart wordt gezet.	• Bestaand bedrijventerrein met mogelijke verontreinigingsrisico's. • De sterk stijgende prijzen en beperkingen van de leencapaciteit kunnen nadelig zijn voor de afzet. • De hoge inflatie op dit moment kan gevolgen hebben op de rentetarieven. Indien de hypotheekrente stijgt zal de leencapaciteit afnemen. • De gevolgen van de oorlog in de Oekraïne zijn behalve de stijgende energieprijzen nog niet bekend.

4.7. Gebruikte methode

Voor het waarderen van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde bepaald aan de hand van gerealiseerde transactieprijzen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te waarderen object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de deskundigen gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode voor het bepalen van de gebruikswaarde.

³ Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

Nu er sprake is van een herontwikkelingslocatie heeft tevens een toetsing plaatsgevonden of de objecten de hoogste waarde ontleen aan het huidige gebruik, dan wel aan de voorgenomen herontwikkeling. Hiervoor is een residuele waardeberekening opgesteld, die is getoetst aan referenties.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de stichtingskosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond. Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel grond en opstallen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat: $W - Po = WG$.

4.8. Referentietransacties

In het plangebied

Uit referentieonderzoek zijn de volgende referenties in het plangebied gevonden. Dit betreffen allen referenties waarbij de gemeente de kopende partij was (Doordat er Wvg is gevestigd kunnen de eigenaren het niet aan derden verkopen). Ondanks er door de Wvg slechts één koper is, zijn er voldoende zekerheden in de Wvg ingebouwd om ervoor te zorgen dat de verkoper de marktwaarde ontvangt. Daarnaast hebben er meer dan voldoende referenties plaatsgevonden met verschillende partijen om een betrouwbaar beeld te krijgen. Hieronder staan de relevante referenties uit 2020 en 2021 en 2022 weergegeven.

Adres	nummer	koopsom	kadastraal	gbo	datum	€/ m2
Wenckebachweg	45a	€ 445.000,00	AG 1397 A1, A17, A18	250	2-4-2020	€ 1.780,00
Wenckebachweg	53Z, 55, 57	€ 1.800.000,00	AG 1106, AG 1105, AG 1322 A1	1473	1-4-2020	€ 1.222,00
Wenckebachweg	57 H	€ 545.000,00	AG 946	362	22-6-2020	€ 1.505,52
Wenckebachweg	49a, 49c, 49G, 53H	€ 2.445.000,00	AG 1332 A2, A4, A8, 1322 A16	1679	30-9-2020	€ 1.456,22
Wenckebachweg	53Y	€ 350.000,00	AG 1322 A3	225	1-7-2021	€ 1.555,56
Wenckebachweg	59	€ 741.000,00	AG 945	726	7-4-2022	€ 1.020,66
Wenckebachweg	79	€ 1.296.000,00	AG 988	858	4-4-2022	€ 1.510,49
						€ 1.435,78

Uit deze referenties blijkt een gemiddelde transactieprijs van € 1.435,78. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de referentie van 7 april 2022 betrekking had op een verouderde opstal waarvan de looptijd van het recht van erfpacht was verstreken. Indien deze buiten beschouwing wordt gelaten is het gemiddelde van de laatste twee transacties € 1.533,00 per m². Hiertoe behoren ook oudere opstallen.

Buiten het plangebied

Indien naar referenties buiten het plangebied wordt gekeken kunnen de volgende referenties worden gebruikt.

Straat	Huisnr.	Transactie prijs	Totale opp.	€ / m2	Bouwjaar	Datum afmelding	Dagen op
Limmerick	36	€ 200.000	175	€ 1.143	2005	30-06-2020	177
Poortland	168	€ 217.000	134	€ 1.619	2017	30-04-2020	95
Poortland	174	€ 252.500	137	€ 1.843	2017	09-04-2021	334
Duivendrechtsekade	68	€ 351.900	235	€ 1.497	1984	13-01-2020	57
Gemiddeld				€ 1.526			

Indien naar de referenties “Poortland” wordt gekeken, blijkt duidelijk dat voor identieke bedrijfshallen de prijzen in de afgelopen periode zijn gestegen.

Conclusie

Op basis van bovenstaande referenties blijken de gemiddelde prijzen niet hoger zijn dan bij de actualisaties in januari 2021. Naar oordeel van de deskundigen ligt dit beeld genuanceerder indien gekeken wordt naar de specifieke transacties die hebben plaatsgevonden. Zo is € 1.020,66 per m² betaald voor een verouderde opstal waarvan het recht van erfpacht in 2016 was afgelopen⁴. Deze prijs is dan ook feitelijk betaald voor de opstallen en niet voor de grond. De waarde van de opstallen met grond ligt dan ook hoger. De laatste referentie heeft eveneens betrekking op een verouderde opstal (maar wel in betere staat) die tot 2070 in erfpacht is uitgegeven. Uit deze referenties blijkt dat voor verouderde opstallen ruim € 1.500 wordt betaald. De referentie van Poortland laat zien dat er buiten dit plangebied zelfs prijzen behaald kunnen worden (van hoogwaardig ingerichte bedrijfsgebouwen) van tot € 1.843,00 per m².

Op basis van voornoemde referenties komen de deskundigen, rekening houdende met het vermoedelijke gemiddelde afwerkingsniveau tot een opbrengst van € 1.700,00 per m² modernere kleinere bedrijfsruimten. Voor verouderde kleinere bedrijfsopstallen is uitgegaan van een waarde van € 1.250,00 per m². Voor grotere bedrijfshallen is uitgegaan van een waarde van € 1.500,00 per m².

4.9. Residuele waarde

Zoals eerder aangegeven hebben de deskundigen de uitgangspunten van de grondexploitatie getoetst en geen aanleiding gezien om voor een residuele berekening andere uitgangspunten te hanteren. Hierbij wordt opgemerkt dat iedere residuele berekening een inschatting betreft van toekomstige kosten en opbrengsten en derhalve een onzekerheidsmarge heeft. De uitkomsten zijn daarbij sterk afhankelijk van de gehanteerde uitgangspunten.

Om de residuele waarde te berekenen, hebben de deskundigen de uitgangspunten van het exploitatieplan gehanteerd (versie 6 mei 2022), waarbij vervolgens marktconforme disconteringsvoet is gebruikt, waarin tevens de risico-opslagen zijn verwerkt⁵. Gelet op de risico's en het feit dat er veel versnipperd eigendom is, is op basis van vergelijkbare grondexploitaties uitgegaan van een disconteringsvoet van 6,5%. Op basis van deze uitgangspunten blijkt dat er residueel een budget beschikbaar is van afgerond € 35.358.988,00 (zie samenvatting volgende bladzijde).

⁴ Het is de deskundigen niet bekend in hoeverre dit recht van erfpacht ook tijdig is opgezegd. Zonder opzegging wordt deze immers van rechtswege verlengd.

⁵ In de gemeentelijke exploitatie is dit niet mogelijk, waardoor indien de gemeentelijke rentevoet zou worden gehanteerd dit niet in een marktwaarde resulteert.

Berekening			Nominaal	Kostenstijging	Totaal
Wro	Bro				
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde gronden	€ 39.366.870	€ 216.299	€ 39.583.169
	6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 35.358.988	-	€ 35.358.988
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	-	-
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ -	-	-
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 4.007.882	€ 216.299	€ 4.224.181
6.13.1.c.2		Andere kosten ivm de exploitatie	€ 19.855.722	€ 1.519.519	€ 21.375.241
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ -	-	-
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 1.632.040	€ 119.548	€ 1.751.587
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 5.484.506	€ 444.711	€ 5.929.216
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied	€ -	-	-
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 7.911.621	€ 930.412	€ 8.842.032
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ -	-	-
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht	€ 646.619	-	€ 646.619
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 684.201	-	€ 684.201
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	-	-
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 2.868.910	-	€ 2.868.910
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer	€ 534.649	€ 23.444	€ 558.094
	6.2.4.l	Planschadekosten	€ 68.742	€ 1.405	€ 70.147
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	-	-
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)	€ 24.434	-	€ 24.434
		Rentekosten / -opbrengsten (exploitatie)			€ 11.379.400
		TOTAAL KOSTEN	€ 59.222.592	€ 1.735.818	€ 72.337.810
Wro	Bro		Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.13.1.c.3		Opbrengsten van de exploitatie	€ 66.762.279	€ 5.575.531	€ 72.337.810
	6.2.7.a	Uitgifte van gronden	€ 66.762.279	€ 5.575.531	€ 72.337.810
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	-	-
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	-	-
		TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 66.762.279	€ 5.575.531	€ 72.337.810

Figuur 1: Overzicht uitkomsten residuele berekening.

Indien deze uitkomst wordt vergeleken met de inbrengwaarde op basis van de huidige gebruiksmogelijkheden ligt deze reeds fors hoger dan de residuele grondwaarde. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan de huidige gebruiksmogelijkheden.

4.10. Schadeloosstellingen

Zoals in § 4.2 staat opgenomen is de gemeente voornemens op voor een aantal percelen de onteigeningsprocedure op te starten. Voor deze percelen is de inbrengwaarde geraamd op basis van volledige schadeloosstelling.

De deskundigen merken hierbij op dat de inbrengwaarde een raming betreft op basis van een gevelopname. De deskundigen hebben dan ook geen volledig zicht op de afwerking en inrichting van de onroerende zaak. Derhalve wordt opgemerkt dat er aan de raming diverse aannamen aan ten grondslag liggen waardoor deze ramingen kunnen afwijken van de feitelijke schadeloosstelling zoals wordt bepaald in de gerechtelijke procedure. Deze afwijking kan zowel naar boven alsmede naar beneden zijn, afhankelijk van de aard van de bedrijfsactiviteiten, de inrichting en de specifieke kosten van de verplaatsing. Volledigheidshalve wordt nogmaals benadrukt dat deze ramingen enkel mogen worden gebruikt voor het onder § 1.6 genoemde doel en ieder ander doel strijdig is.

Met betrekking tot de kleinere bedrijfsunits is als uitgangspunt gehanteerd dat er in Amsterdam meerdere soortgelijke bedrijfsunits zijn. Derhalve is aangenomen dat de eigenaren elders een vervangende soortgelijke bedrijfsruimte gaan kopen en daarheen (bij verhuurd vastgoed met huurder) verplaatsen.

Gelet op het feit dat het afwerkingsniveau per bedrijfsunit verschillend is, is voor de schadeloosstelling aangenomen dat:

- Aankoopkosten vervangend (bestaande object);
- De aanpassingskosten voor de vervangende ruimte om een gelijkwaardig afwerkingsniveau te krijgen circa € 500,00 per m² bedraagt;
- Jaarlijks nadeel 4% bedraagt;
- De aftrek nieuw voor oud is op 5% geraamd (uitgaande dat de vervangende locatie gelijkwaardig is aan de huidige locatie);
- De aankoopkosten voor een vervangende ruimte zijn geraamd op 10% van de koopsom;
- De verhuiskosten en wederinrichtingskosten zijn geraamd op € 50.000,00,
- De overige kosten zijn geraamd op € 25.000,00.
- De kosten voor deskundigenbijstand zijn geraamd op 2%.

Indien wordt uitgegaan van een bedrijfsruimte van 200 m² resulteert dit op basis van bovenstaande uitgangspunten in een werkelijke waarde van € 340.000,00 en een schadeloosstelling van afgerond € 520.000,00. Dit komt erop neer dat de schadeloosstelling circa 1,5 keer de werkelijke waarde bedraagt.

Indien dezelfde berekening wordt gemaakt voor een verouderde bedrijfsruimte (met een werkelijke waarde van € 1.250,00 per m²) resulteert dit erin dat de investeringsschade toeneemt. De totale schadeloosstelling bedraagt dan circa 1,8 keer de schadeloosstelling. Hierbij is aangenomen dat de nieuw te kopen bedrijfsruimte wel duurder is, doordat het aanbod van geschikte oudere ruimten zeer beperkt is.

Indien naar bijzondere locaties wordt gekeken (denk een de geluidsstudio en schadeherstelbedrijf) is rekening gehouden dat hier danwel veel specifieke technische installaties aanwezig zijn, danwel veel voorzieningen zijn getroffen voor de akoestiek / trillingen. Deze locaties zijn dan ook niet vergelijkbaar met reguliere bedrijfshallen. Derhalve zijn de investeringen die hier gedaan moeten worden vele malen groter dan bij een reguliere bedrijfshal. De aanpassingskosten zijn voor deze locaties geraamd op € 500,00 per m² (rendabel). Daarnaast is rekening gehouden dat een deel van de investeringen zich niet laat vertalen in een hogere marktwaarde van het object, omdat deze investeringen in techniek, installaties en voorzieningen alleen voor de gebruiker interessant zijn. Voor de berekening is derhalve uitgegaan van een onrendabele investering van € 300,00 per m² deze komt integraal voor vergoeding in aanmerking. Voor de schaduwberekening op basis van deze uitgangspunten, blijkt dat de schadeloosstelling afgerond neer komt op 1.8 keer de schadeloosstelling.

Voorgenoemde kengetallen sluiten aan bij de praktijkervaring van de deskundigen. Hierbij wordt wel opgemerkt dat de hoogte van de schadeloosstelling zeer specifiek is voor het type bedrijvigheid en er in bijzondere gevallen zeker een significante afwijking mogelijk is.

Op basis van bovenstaande ramingen, is voor de objecten die worden onteigend per object aangegeven op welke wijze de schadeloosstelling is geraamd.

4.11. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde in 2018 geraamd en in 2021. In deze periode is de inbrengwaarde telkens gestegen. In het laatste rapport is deze stijging mede het gevolg van dat de gemeente een aantal percelen gaat onteigenen.

4.12. Onzekerheden waardering

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, zijn deskundigen van oordeel dat in onderhavig advies rekening dient te worden gehouden met specifieke waarderings-onzekerheden als gevolg van het feit dat is gewerkt met ramingen op basis van gevelopnamen. Als gevolg hiervan dient rekening gehouden te worden met een bandbreedte op de waardering. Deze is door deskundigen intuïtief bepaald op circa 25 % van de waarde.

Tevens dient opgemerkt te worden dat er in de markt diverse onzekerheden zijn als gevolg van het conflict in de Oekraïne. Zo is er sprake van een forse inflatie, mede als gevolg van de stijgende brandstofprijzen, en een stijgende hypotheekrente. Veel makelaars geven al signalen af dat het aantal biedingen fors is afgenomen. Er is echter nog onvoldoende informatie bekend om aan te geven wat de effecten daarvan in de markt zijn.

4.13. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

4.14. Finale waardering

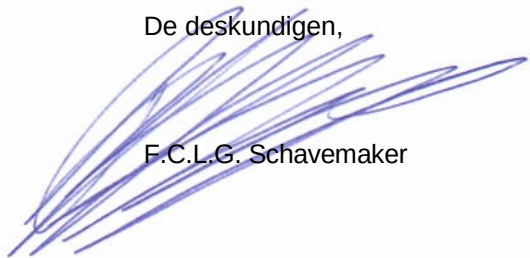
Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde per eigenaar als volgt geraamd:

#	Adres	Afgerond
1	H.J.E. Wenckebachweg 45-A	€ 490.000,00
2	H.J.E. Wenckebachweg 45-B	€ 370.000,00
3	H.J.E. Wenckebachweg 45-C	€ 370.000,00
4	H.J.E. Wenckebachweg 45-D	€ 370.000,00
5	H.J.E. Wenckebachweg 45-E	€ 370.000,00
6	H.J.E. Wenckebachweg 43-A	€ 490.000,00
7	H.J.E. Wenckebachweg 43-B	€ 370.000,00
8	H.J.E. Wenckebachweg 43-C	€ 370.000,00
9	H.J.E. Wenckebachweg 43-D	€ 370.000,00
10	H.J.E. Wenckebachweg 47 A, B en C	€ 2.410.000,00
11	H.J.E. Wenckebachweg 47-D	€ 1.580.000,00
12a	H.J.E. Wenckebachweg 49 A, C en G	€ 2.990.000,00
12b	H.J.E. Wenckebachweg 49 A, C, D en G	€ 510.000,00
13	H.J.E. Wenckebachweg 49-E	€ 510.000,00
14	H.J.E. Wenckebachweg 49-F	€ 610.000,00
15	H.J.E. Wenckebachweg 51	€ 3.950.000,00
16	H.J.E. Wenckebachweg 53-Z	€ 2.090.000,00
17	H.J.E. Wenckebachweg 53-A	€ 820.000,00
18	H.J.E. Wenckebachweg 53-Y	€ 440.000,00
19	H.J.E. Wenckebachweg 53-B	€ 390.000,00
19	H.J.E. Wenckebachweg 53-C	€ 490.000,00
20a	H.J.E. Wenckebachweg 53-S,T,V,W,	€ 2.780.000,00
20b	H.J.E. Wenckebachweg 53-D, E,F,G,H,	€ 1.610.000,00
21	H.J.E. Wenckebachweg 53-R	€ 530.000,00
22	H.J.E. Wenckebachweg 53-P	€ 340.000,00
23	H.J.E. Wenckebachweg 53-N	€ 390.000,00
24	H.J.E. Wenckebachweg 53-J	€ 390.000,00
25	H.J.E. Wenckebachweg 53-M	€ 430.000,00
26	H.J.E. Wenckebachweg 53-K	€ 480.000,00
27	H.J.E. Wenckebachweg 53-L	€ 530.000,00
28	H.J.E. Wenckebachweg 57/H 57/1	€ 520.000,00
29	H.J.E. Wenckebachweg 59/H 59/1	€ 1.040.000,00
30	H.J.E. Wenckebachweg 61	€ 640.000,00
31	H.J.E. Wenckebachweg 63	€ 640.000,00
32	H.J.E. Wenckebachweg 65	€ 1.160.000,00
32	H.J.E. Wenckebachweg 67	€ 940.000,00
33	H.J.E. Wenckebachweg 69	€ 650.000,00
34	H.J.E. Wenckebachweg 71/1, 71/2 en 71H	€ 830.000,00
35	H.J.E. Wenckebachweg 75	€ 2.260.000,00
35	H.J.E. Wenckebachweg 77	€ 940.000,00
36	H.J.E. Wenckebachweg 79	€ 1.480.000,00
37	H.J.E. Wenckebachweg 81A / 81B	€ 2.350.000,00
38	Gemeente Amsterdam	€ 3.270.000,00
		€ 44.560.000,00

€ 44.560.000,00 (zegge: vierenveertig miljoen vijfhonderd zestigduizend euro)

Nuland, 18 mei 2022

De deskundigen,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F.C.L.G. Schavemaker', written over a light blue grid background.

F.C.L.G. Schavemaker

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'T.A. te Winkel', written over a light blue grid background.

T.A. te Winkel

5. Bijlagen

1. Toelichting per eigenaar

BIJLAGE 1

Toelichting per perceel

1.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 45-A, 1096 AK Amsterdam

1.2. Eigenaresse



1.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartementen recht
Amsterdam	AG	1397	A1
Amsterdam	AG	1397	A17
Amsterdam	AG	1397	A18



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

1.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met twee bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 45-A, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2001

Oppervlakte: 208 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

1.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

1.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a.** Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b.** Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
- c.** Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

1.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

1.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

1.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

1.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Indien naar de vorm van de onroerende zaak wordt gekeken, lijkt deze groter dan de naastgelegen hallen. Derhalve is aangenomen dat de informatie uit de BAG-viewer niet correct is en is uitgegaan van 250 m². Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 250 m² gbo gewaardeerd op € 1.7000,00 per m², uitmakende een bedrag van € 425.000,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 63.750,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 488.750,00, afgerond € 490.000,00.

2.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 45-B, 1096 AK Amsterdam

2.2. Eigenares



2.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1397	A2
Amsterdam	AG	1397	A15
Amsterdam	AG	1397	A16



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

2.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met twee bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 45-B, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2001
Oppervlakte: 188 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

2.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

2.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a.** Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b.** Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

2.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10m¹.

2.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

2.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

2.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 188 m² gbo gewaardeerd op € 1.700,00 per m², uitmakende een bedrag van € 319.600,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 47.940,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 367.540,00, afgerond € 370.000,00.

3.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 45-C, 1096 AK Amsterdam

3.2. Eigenaar



3.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1397	A3
Amsterdam	AG	1397	A14



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

3.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 45-C, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2001
Oppervlakte: 188 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

3.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

3.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a.** Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b.** Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
- c.** Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidshinder

3.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

3.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

3.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

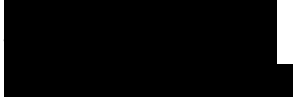
3.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 188 m² gbo gewaardeerd op € 1.700,00 per m², uitmakende een bedrag van € 319.600,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 47.940,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 367.540,00, afgerond € 370.000,00.

4.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 45-D, 1096 AK Amsterdam

4.2. Eigenaar



4.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	Nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1397	A4
Amsterdam	AG	1397	A12
Amsterdam	AG	1397	A13



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

4.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met twee bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 45-D, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2001
Oppervlakte: 188 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

4.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

4.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a.** Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b.** Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

4.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

4.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

4.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

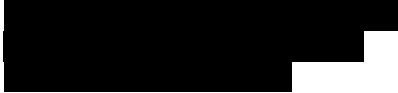
4.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 188 m² gbo gewaardeerd op € 1.700,00 per m², uitmakende een bedrag van € 319.600,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 47.940,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 367.510,00, afgerond € 370.000,00.

5.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 45-E, 1096 AK Amsterdam

5.2. Eigenaar



5.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	Nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1397	A5
Amsterdam	AG	1397	A10
Amsterdam	AG	1397	A11



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

5.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met twee bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 45-E, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2001

Oppervlakte: 188 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

5.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

5.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a.** Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b.** Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
- c.** Besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidshinder

5.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

5.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

5.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

5.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 188 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m², uitmakende een bedrag van € 319.600,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 47.940,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 367.540,00, afgerond € 370.000,00.

6.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 43-A, 1096 AK Amsterdam

6.2. Eigenaar



6.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1397	A6
Amsterdam	AG	1397	A24



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

6.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 43-A, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2001
Oppervlakte: 188 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

6.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

6.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
- c. Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

6.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

6.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

6.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

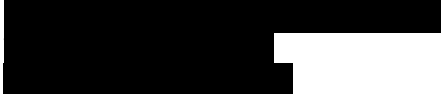
6.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Indien naar de vorm van de onroerende zaak wordt gekeken, lijkt deze groter dan de naastgelegen hallen. Derhalve is aangenomen dat de informatie uit de BAG-viewer niet correct is en is uitgegaan van 250 m². Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 250 m² gbo gewaardeerd op € 1.700,00 per m², uitmakende een bedrag van € 425.000,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 63.750,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 488.750,00, afgerond € 490.000,00.

7.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 43-B, 1096 AK Amsterdam

7.2. Eigenaar



7.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1397	A7
Amsterdam	AG	1397	A23



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

7.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 43-B, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2001
Oppervlakte: 188 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

7.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

7.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a.** Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b.** Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
- c.** Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

7.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

7.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

7.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

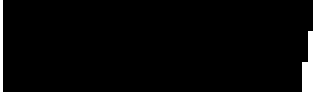
7.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 188 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m², uitmakende een bedrag van € 319.600,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 47.940,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 367.540,00, afgerond € 370.000,00.

8.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 43-C, 1096 AK Amsterdam

8.2. Eigenares



8.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1397	A8
Amsterdam	AG	1397	A21
Amsterdam	AG	1397	A22



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

8.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met twee bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 43-C, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2001
Oppervlakte: 188 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

8.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

8.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a.** Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b.** Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
- c.** Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

8.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

8.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

8.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

8.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 188 m² gbo gewaardeerd op € 1.700,00 per m², uitmakende een bedrag van € 319.600,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 47.940,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 367.540, afgerond € 370.000,00.

9.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 43-D, 1096 AK Amsterdam

9.2. Eigenaar



9.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	Nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1397	A9
Amsterdam	AG	1397	A19
Amsterdam	AG	1397	A20



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

9.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met twee bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 43-D, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2001
Oppervlakte: 188 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

9.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

9.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
- c. Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

9.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

9.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

9.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

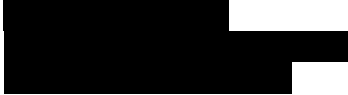
9.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 188 m² gbo gewaardeerd op € 1.700,00 per m², uitmakende een bedrag van € 319.600,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 47.940,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 367.540, afgerond € 370.000,00.

10.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 47 A, B en C, 1096 AK Amsterdam

10.2. Eigenaar



10.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1332	A1
Amsterdam	AG	1332	A10
Amsterdam	AG	1332	A9



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

10.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een x-tal naast elkaar gelegen bedrijfsunits met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 47 A, B en C, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar:	2001
Oppervlakte 47A:	567 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte 47B:	350 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte 47C:	314 m ² (BAG-viewer)
Totaal	1.231 m ²

Het betreft drie bedrijfshallen met bovenliggende kantoren.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

10.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

10.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
- c. Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

10.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

10.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

10.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

10.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 1.231 m² gbo gewaardeerd op € 1.700,00 per m², uitmakende een bedrag van € 2.092.700,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 313.905,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 2.406.605,00, afgerond € 2.410.000,00.

11.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 47-D/E, 1096 AK Amsterdam

11.2. Eigenaar

De heer Reinier Theodoor Stouthamer
Smeekweg 100
1251 VK LAREN NH

11.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements- recht
Amsterdam	AG	1332	A11



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

11.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 47-D/E, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2001
Oppervlakte 47d: 490 m² (BAG-viewer)
Oppervlakte 47e: 320 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

11.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

11.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
- c. Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

11.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

11.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

11.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

11.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 810 m² gbo gewaardeerd op € 1.700,00 per m², uitmakende een bedrag van € 1.377.000,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 206.550,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 1.583.550,00, afgerond € 1.580.000,00.

12.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 49 A, B, C, D en G, 1096 AK Amsterdam

12.2. Eigenaresse A2, A4, A8, A3



Eigenaresse A5



12.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1332	A2
Amsterdam	AG	1332	A3
Amsterdam	AG	1332	A4
Amsterdam	AG	1332	A5
Amsterdam	AG	1332	A8



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

12.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat vijf bedrijfsruimten met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 47 A, B, C, D en G, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2000
Oppervlakte A2 / 49a: 800 m² (BAG-viewer)
Oppervlakte A3 / 49b: 241 m² (BAG-viewer)
Oppervlakte A4 / 49c: 241 m² (BAG-viewer)
Oppervlakte A5 / 49d: 259 m² (BAG-viewer)
Oppervlakte A8 / 49g: 438 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

12.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

12.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
- c. Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

12.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

12.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

12.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

12.10. Toelichting waardebeoordeling

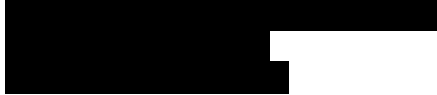
Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 1.979 m² gbo gewaardeerd op € 1.700,00 per m², uitmakende een bedrag van € 3.364.300,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Uit opgave van de gemeente is gebleken dat een aantal panden vrij van huur en gebruik zijn aangekocht, waardoor er geen kosten voor het vrijmaken zijn betaald. Voor de overig panden zijn deze kosten zijn geraamd op € 127.000,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 3.491.800,00, afgerond € 3.490.000,00.

Als gevolg van de gedeeltelijke verkoop is van voornoemde omschrijving thans 1.720 m² in eigendom van de eerst genoemde eigenaar en 259 m² van de als tweede genoemde eigenaar. Per eigenaar resulteert dit in respectievelijk € 2.990.000,00 en € 510.0000,00.

13.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 49-E, 1096 AK Amsterdam

13.2. Eigenaar



13.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartementen- recht
Amsterdam	AG	1332	A6



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

13.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met baliefunctie met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 47-E, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2001
Oppervlakte: 259 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

13.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

13.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a.** Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b.** Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
- c.** Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

13.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

13.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

13.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

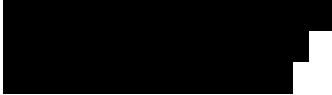
13.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 259 m² gbo gewaardeerd op € 1.700,00 per m², uitmakende een bedrag van € 440.300,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 66.045,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 506.345,00, afgerond € 510.000,00.

14.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 49-F, 1096 AK Amsterdam

14.2. Eigenares



14.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1332	A7



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

14.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met baliefunctie met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 47-F, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2001
Oppervlakte: 312 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

14.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

14.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a.** Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b.** Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
- c.** Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

14.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

14.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

14.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

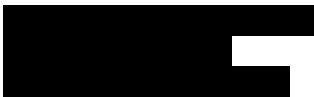
14.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 312 m² gbo gewaardeerd op € 1.700,00 per m², m², uitmakende een bedrag van € 530.400,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 79.560,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 609.960,00, afgerond € 610.000,00.

15.1.1 Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 51, 1096 AK Amsterdam

15.2. Eigenaren



15.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte
Amsterdam	AG	1517	0.30.90 ha
Amsterdam*	AG	1516	0.00.25 ha
Totaal			0.31.15 ha

*) met recht van opstal voor Liander N.V.



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

15.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met baliefunctie met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 51, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 1999
Oppervlakte: 1.285 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

15.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen, behoudens het recht van opstal van Liander, waardoor 25 m² van het perceel niet bruikbaar is en de toegang tot dat deel vrij gehouden moet worden.

15.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

15.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

15.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

15.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

15.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 1.285 m² gbo gewaardeerd op € 1.500,00 per m². Daarnaast is de ongebonden grond, groot circa 1.200 m², gewaardeerd op € 400,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 2.407.500,00.

Aangezien de gemeente Amsterdam voornoemde onroerende zaak wenst te gaan onteigenen, is de inbrengwaarde op basis van volledige schadeloosstelling geraamd. Gelet op het globale karakter van de raming, heeft geen volledige opname plaatsgevonden. Nu geen volledige opname heeft plaatsgevonden zijn er aannamen gedaan met betrekking tot de feitelijke inrichting en afwerking. De schadeloosstelling zoals is opgenomen in onderhavige raming heeft dan ook een globaal karakter en kan derhalve op geen enkele wijze gebruikt worden voor de minnelijke onderhandelingen om tot verwerving over te gaan, danwel het bepalen van de schadeloosstelling in de gerechtelijke procedure. Op basis van de uitgangspunten zoals genoemd in de hoofdrapportage, is voor dit modern bedrijf (autoschadeherstel), uitgegaan van een schadeloosstelling van een factor van 1.8 (exclusief ongebonden grond). Dit resulteert in een bedrag van € 3.949.500,00, afgerond € 3.950.000,00.

16.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 53Z, 57 en 55, 1096 AK Amsterdam

16.2. Eigenaresse



16.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements- recht / grootte
Amsterdam	AG	1322	A1
Amsterdam*	AG	1106	0.06.24 ha
Amsterdam*	AG	1105	0.01.50 ha

*) Eigendom belast met erfpacht, gemeente Amsterdam



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

16.4. Omschrijving Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met baliefunctie met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 53-Z, 55 en 57, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2000

Oppervlakte: 385 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor en achterliggende bedrijfshal.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

16.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

16.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a.** Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b.** Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

16.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

16.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

16.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

16.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de gevelopname lijkt de oppervlakte van de BAG-viewer niet te kloppen. Aangenomen is dat deze enkel toeziet op het appartementsrecht. Voor de overige twee percelen is aangenomen dat deze geheel bebouwd zijn. Hierbij is een vormfactor van 0,95 aangehouden, zodat er in totaal 735 m² opstal bijkomt. Dit resulteert in 1.120 m² opstal. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 1.120 m² gbo gewaardeerd op € 1.700,00 per m², uitmakende een bedrag van € 1.904.000,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Een deel van de objecten is verworven vrij van deze lasten zodat deze ook niet zijn geraamd. Voor de overige objecten zijn deze kosten zijn geraamd op € 187.425,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 2.189.600,00, afgerond € 2.090.000,00.

17.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 53-A, 1096 AK Amsterdam

17.2. Eigenaar



17.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1322	A2



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

17.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met baliefunctie met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 53-A, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2000
Oppervlakte: 421 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

17.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

17.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
- c. Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

17.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

17.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

17.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

17.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 421 m² gbo gewaardeerd op € 1.700,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 715.700,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 107.335,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 823.055,00 afgerond € 820.000,00.

18.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 53-Y, 1096 AK Amsterdam

18.2. Eigenaar



18.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1322	A3



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

18.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met baliefunctie met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 53-Y, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2000
Oppervlakte: 225 m²

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

18.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

18.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
- c. Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

18.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

18.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

18.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

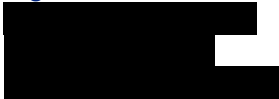
De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

18.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 225 m² gbo gewaardeerd op € 1.700,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 382.500,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 57.375,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 439.875,00, afgerond € 440.000,00.

19.1. Locatie
H.J.E. Wenckebachweg 53-B/C, 1096 AK Amsterdam

19.2. Eigenaar A4



Eigenaar A6



19.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1322	A4
Amsterdam	AG	1322	A6



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

19.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak
De onroerende zaak omvat twee bedrijfsruimten met baliefunctie met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 53-B/C, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2000
Oppervlakte A4/53B: 200 m² (BAG-viewer)

Oppervlakte A6/53C: 253 m² (Gegevens opdrachtgever)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

19.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

19.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

19.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

19.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

19.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven.

De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

19.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 453 m² gbo gewaardeerd op € 1.425,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 770.100,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 115.515,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 885.615,00, afgerond € 880.000,00. Aangezien de onroerende zaak sinds de eerste taxatie gedeeltelijk is verkocht, is de raming gesplitst per eigenaar. De eerst genoemde eigenaar heeft 53 b in eigendom met een oppervlakte van 200 m², hieraan is een totale inbrengwaarde toegekend van € 390.000,00. Aan de tweede eigenaar die 253 m² is toegekend, is een inbrengwaarde toegekend van € 490.000,00.

20.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 53-W, E, G, S, T, V, D, H, 1096 AK Amsterdam

20.2. Eigenaar A5, A7, A9, A11

[REDACTED]

Eigenaresse A8, A10, A12, A14, A16

[REDACTED]

20.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1322	A5
Amsterdam	AG	1322	A7
Amsterdam	AG	1322	A8
Amsterdam	AG	1322	A9
Amsterdam	AG	1322	A10
Amsterdam	AG	1322	A11
Amsterdam	AG	1322	A12
Amsterdam	AG	1322	A14
Amsterdam	AG	1322	A16



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

20.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat negen bedrijfsruimten met bovenliggende kantoren en bijbehorende parkeerplaatsen.

Bedrijfsunits

Bouwjaar:	1999
Oppervlakte A5/53W:	1 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte A7/53E:	1 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte A8/53T:	1 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte A9/53G:	1 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte A10/53S:	1 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte A11/53T:	1 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte A12/53V:	1 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte A14/53D:	2.160 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte A16/53H:	200 m ² (BAG-viewer)



Foto's van de desbetreffende complexen

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel

is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

20.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

20.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

20.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

20.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

20.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

20.10. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 2.367 m² gbo gewaardeerd op € 1.700,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 4.023.900,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 362.610,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 4.386.510,00, afgerond € 4.390.000,00.

Delen van de onroerende zaak zijn de afgelopen jaar verkocht. Deze delen hebben een oppervlakte van circa 945 m² GBO (deels gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte informatie). Het overige deel groot circa 1422 m² is in eigendom van de eerst genoemde eigenaar. Dit resulteert in de volgende splitsing van respectievelijk € 2.780.000,00 en € 1.610.000,00.

21.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 53-R, 1096 AK Amsterdam

21.2. Eigenaar



21.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements- recht
Amsterdam	AG	1322	A13



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

21.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met kantoor met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 53-R, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 1999
Oppervlakte: 270 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

21.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

21.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

21.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

21.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

21.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

21.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 270 m² gbo gewaardeerd op € 1.700,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 459.000,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 68.850,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 527.850,00, afgerond € 530.000,00.

22.1. Locatie
H.J.E. Wenckebachweg 53P, 1096 AK Amsterdam

22.2. Eigenaar



22.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	Sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1322	A15



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

22.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak
De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met kantoor met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 53P, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2000
Oppervlakte: 200 m² (Opgave opdrachtgever)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

22.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

22.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

22.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

22.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

22.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

22.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 200 m² gbo gewaardeerd op € 1.700,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 340.000,00. Uit de aankoop blijkt dat de gemeente geen kosten heeft vergoed voor het vrijmaken van rechten. Derhalve zijn deze niet in de raming opgenomen.

23.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 53-N, 1096 AK Amsterdam

23.2. Eigenaar

De heer Christiaan Frans Steffens
Veerdijk 41 N
1531 MS WORMER

23.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1322	A17



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

23.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met kantoor met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 53-N, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2000
Oppervlakte: 200 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

23.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

23.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

23.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

23.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

23.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

23.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 200 m² gbo gewaardeerd op € 1.700,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 340.000,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 51.000,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 391.000,00, afgerond € 390.000,00.

24.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 53-J, 1096 AK Amsterdam

24.2. Eigenares



24.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1322	A18



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

24.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met kantoor met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 53-J, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2000
Oppervlakte: 200 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

24.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

24.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

24.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

24.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

24.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

24.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 200 m² gbo gewaardeerd op € 1.700,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 340.000,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 51.000,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 391.000,00, afgerond € 390.000,00.

25.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 53-M, 1096 AK Amsterdam

25.2. Eigenares



25.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1322	A19



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

25.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met kantoor met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 53-M, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 200
Oppervlakte: 253 m² (Volgens opdrachtgever)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

25.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

25.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

25.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

25.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

25.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

25.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 253 m² gbo gewaardeerd op € 1.700,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 430.100,00, afgerond € 430.000,00.

26.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 53-K, te 1096 AK Amsterdam

26.2. Eigenaar

De heer Willem Gerrit Groeneveld
Nigtevechtseweg 196
3633 XX VREELAND

26.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1322	A20



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

26.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met kantoor met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 53-K, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 2000
Oppervlakte: 245 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

26.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

26.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

26.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

26.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

26.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

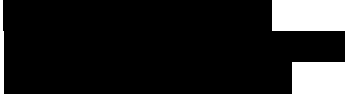
26.10. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 245 m² gbo gewaardeerd op € 1.700,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 416.000,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 62.475,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 478.975,00, afgerond € 480.000,00.

27.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 53-L, 1096 AK Amsterdam

27.2. Eigenares



27.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	appartements-recht
Amsterdam	AG	1322	A21



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

27.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met kantoor met bijbehorende parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 53-L, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 200
Oppervlakte: 270 m² (BAG-viewer)

Het betreft een bedrijfshal met bovenliggend kantoor.



Foto van het desbetreffende complex

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

27.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

27.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

27.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

27.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

27.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een traditionele bedrijfsunit met kantoorruimte op de verdieping.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt, rekening houdende met de staat van onderhoud, als goed geacht voor het huidige gebruik. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling kan worden aangenomen dat er tevens interesse bestaat bij ontwikkelaars. Doordat de onroerende zaak is aanwezen op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

27.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 270 m² gbo gewaardeerd op € 1.700,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 459.000,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 68.850,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 527.850,00, afgerond € 530.000,00.

28.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 57/H 57/1, 1096 AK Amsterdam

28.2. Eigenaar



28.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte
Amsterdam	AG	946	0.01.50 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

28.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met bovenwoning, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 57/H 57/1, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 1967
Oppervlakte BG: 275 m² (BAG-viewer)
Oppervlakte verdieping: 87 m²

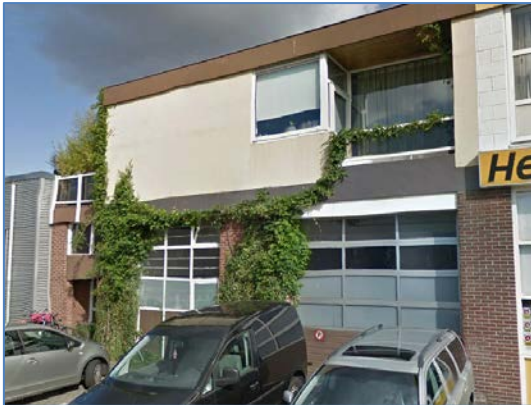


Foto van het te ramen object

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk tot goed. De onderhoudsstaat is redelijk tot goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

28.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

28.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

28.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

28.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

28.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een verouderde bedrijfsunit met bovenwoning.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige marktomstandigheden wordt de verkoopbaarheid als goed geacht.

28.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is geen splitsing gemaakt tussen de waarde van het recht van erfpacht en het bloot eigendom. Dit omdat het kostenverhaal bij herontwikkeling is geregeld middels de erfpachtovereenkomst. De raming van de inbrengwaarde is echter noodzakelijk omdat deze noodzakelijk is voor de kosten- en opbrengstenverdeling in het exploitatieplan.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 362 m² gbo gewaardeerd op € 1.250,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 452.500,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 67.875,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 520.375,00, afgerond € 520.000,00.

29.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 59/H 59/1, 1096 AK Amsterdam

29.2. Eigenaar



29.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte
Amsterdam	AG	945	0.05.02 ha





Foto van het te ramen object

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk. De onderhoudsstaat is redelijk. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

29.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

29.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

29.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

29.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

29.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een verouderde bedrijfsunit met bovenwoning. Op basis van de gevelopname is het taxateurs niet bekend of de bovenwoning nog wordt bewoond of in gebruik is als kantoor.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige marktomstandigheden wordt de verkoopbaarheid als goed geacht.

29.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is geen splitsing gemaakt tussen de waarde van het recht van erfpacht en het bloot eigendom. Dit omdat het kostenverhaal bij herontwikkeling is geregeld middels de erfpachtovereenkomst. De raming van de inbrengwaarde is echter noodzakelijk omdat deze noodzakelijk is voor de kosten en opbrengstenverdeling in het exploitatieplan.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 726 m² gbo gewaardeerd op € 1.250,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 907.500,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 136.125,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 1.043.625,00, afgerond € 1.040.000,00.

30.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 61, 1096 AK Amsterdam

30.2. Eigenaar



30.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte
Amsterdam	AG	915	0.05.00 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

30.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 61, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 1966
Oppervlakte: 374 m² (BAG-viewer)



Foto van het te ramen object

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

30.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

30.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

30.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

30.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

30.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een bedrijfsunit. Gelet op de staat van onderhoud wordt het object als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige marktomstandigheden wordt de verkoopbaarheid als goed geacht. Doordat de onroerende zaak is aanwezig op basis van de Wvg is een verkoop aan ontwikkelaars echter niet mogelijk.

30.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is geen splitsing gemaakt tussen de waarde van het recht van erfpacht en het bloot eigendom. Dit omdat het kostenverhaal bij herontwikkeling is geregeld middels de erfpachtovereenkomst. De raming van de inbrengwaarde is echter noodzakelijk omdat deze noodzakelijk is voor de kosten en opbrengstenverdeling in het exploitatieplan.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 374 m² gbo gewaardeerd op € 1.500,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 561.000,00.

Aangezien de gemeente Amsterdam voornoemde onroerende zaak wenst te gaan onteigenen, is de inbrengwaarde op basis van volledige schadeloosstelling geraamd. Gelet op het globale karakter van de raming, heeft geen volledige opname plaatsgevonden. Nu geen volledige opname heeft plaatsgevonden zijn er aannamen gedaan met betrekking tot de feitelijke inrichting en afwerking. De schadeloosstelling zoals is opgenomen in onderhavige raming heeft dan ook een globaal karakter en kan derhalve op geen enkele wijze gebruikt worden voor de minnelijke onderhandelingen om tot verwerving over te gaan, danwel het bepalen van de schadeloosstelling in de gerechtelijke procedure.

Bij het bepalen van de schadeloosstelling is rekening gehouden dat de onroerende zaak volgens opgave van de gemeente wordt gebruikt als bijeenkomstruimte. Dit houdt in dat er geen bijzondere apparatuur en voorzieningen in het object aanwezig zijn. Aangenomen is dat dan ook € 25.000,00 voor het verhuizen en € 50.000,00 voor het wederinrichten afdoende is. De volledige schadeloosstelling wordt derhalve geraamd op € 636.000,00, afgerond € 640.000,00.

31.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 63, 1096 AK Amsterdam

31.2. Eigenaar



31.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte
Amsterdam	AG	910	0.03.00 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

31.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 63, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 1966
Oppervlakte: 285 m²



Foto van het te ramen object

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk. De onderhoudsstaat is redelijk. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

31.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

31.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

31.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

31.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

31.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een bedrijfsunit. Gelet op de staat van onderhoud wordt het object als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige marktomstandigheden wordt de verkoopbaarheid als goed geacht.

31.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is geen splitsing gemaakt tussen de waarde van het recht van erfpacht en het bloot eigendom. Dit omdat het kostenverhaal bij herontwikkeling is geregeld middels de erfpachtovereenkomst. De raming van de inbrengwaarde is echter noodzakelijk omdat deze noodzakelijk is voor de kosten en opbrengstenverdeling in het exploitatieplan.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 285 m² gbo gewaardeerd op € 1.250,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 356.250,00.

Aangezien de gemeente Amsterdam voornoemde onroerende zaak wenst te gaan onteigenen, is de inbrengwaarde op basis van volledige schadeloosstelling geraamd. Gelet op het globale karakter van de raming, heeft geen volledige opname plaatsgevonden. Nu geen volledige opname heeft plaatsgevonden zijn er aannamen gedaan met betrekking tot de feitelijke inrichting en afwerking. De schadeloosstelling zoals is opgenomen in onderhavige raming heeft dan ook een globaal karakter en kan derhalve op geen enkele wijze gebruikt worden voor de minnelijke onderhandelingen om tot verwerving over te gaan, danwel het bepalen van de schadeloosstelling in de gerechtelijke procedure.

Op basis van de uitgangspunten zoals zijn opgenomen in de hoofdrapportage is voor de volledige schadeloosstelling uitgegaan van een factor van 1,8. Dit resulteert in een schadeloosstelling van € 641.250,00, afgerond € 640.000,00.

32.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 65, 67, 1096 AK Amsterdam

32.2. Eigenaar



32.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte
Amsterdam	AG	882	0.04.99 ha
Amsterdam	AG	1054	0.05.36 ha
			0.10.62 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

32.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat twee bedrijfsruimte met kantoren op de verdieping, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 65, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit nr. 65

Bouwjaar: 1964
Oppervlakte: 517 m² (BAG-viewer)

Bedrijfsunit nr. 67

Bouwjaar: 1979
Oppervlakte: 416 m² (Bagviewer)



Foto van het te ramen object

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van de objecten als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

32.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

32.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

32.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

32.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

32.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een bedrijfsunit. Gelet op de staat van onderhoud wordt het object als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De afmetingen van het object zijn courant. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige marktomstandigheden wordt de verkoopbaarheid als goed geacht.

32.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is geen splitsing gemaakt tussen de waarde van het recht van erfpacht en het bloot eigendom. Dit omdat het kostenverhaal bij herontwikkeling is geregeld middels de erfpachtovereenkomst. De raming van de inbrengwaarde is echter noodzakelijk omdat deze noodzakelijk is voor de kosten en opbrengstenverdeling in het exploitatieplan.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofd rapportage is de onroerende zaak van 933 m² gbo gewaardeerd op € 1.250,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 1.116.250,00.

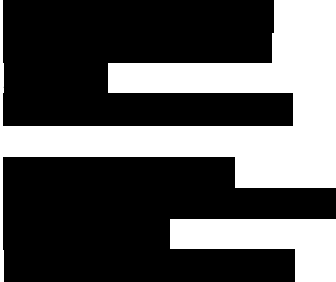
Aangezien de gemeente Amsterdam voornoemde onroerende zaak wenst te gaan onteigenen, is de inbrengwaarde op basis van volledige schadeloosstelling geraamd. Gelet op het globale karakter van de raming, heeft geen volledige opname plaatsgevonden. Nu geen volledige opname heeft plaatsgevonden zijn er aannamen gedaan met betrekking tot de feitelijke inrichting en afwerking. De schadeloosstelling zoals is opgenomen in onderhavige raming heeft dan ook een globaal karakter en kan derhalve op geen enkele wijze gebruikt worden voor de minnelijke onderhandelingen om tot verwerving over te gaan, danwel het bepalen van de schadeloosstelling in de gerechtelijke procedure.

Op basis van de toelichting die is opgenomen in de hoofd rapportage is uitgegaan van een factor van 1,8 bij de schadeloosstelling. Dit resulteert in een schadeloosstelling van € 2.099.250, afgerond € 2.100.000,00.

33.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 69, 1096 AK Amsterdam

33.2. Eigenaar



33.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte
Amsterdam	AG	951	0.03.61 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

33.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 69, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 1968
Oppervlakte: 291 m² (BAG-viewer)



Foto van het te ramen object

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

33.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

33.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

33.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

33.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

33.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een bedrijfsunit. Gelet op de staat van onderhoud wordt het object als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige marktomstandigheden wordt de verkoopbaarheid als goed geacht.

33.10. Toelichting waardebepaling

Bij de waardebepaling is geen splitsing gemaakt tussen de waarde van het recht van erfpacht en het bloot eigendom. Dit omdat het kostenverhaal bij herontwikkeling is geregeld middels de erfpachtovereenkomst. De raming van de inbrengwaarde is echter noodzakelijk omdat deze noodzakelijk is voor de kosten en opbrengstenverdeling in het exploitatieplan.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 291 m² gbo gewaardeerd op € 1.250,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 363.750,00.

Aangezien de gemeente Amsterdam voornoemde onroerende zaak wenst te gaan onteigenen, is de inbrengwaarde op basis van volledige schadeloosstelling geraamd. Gelet op het globale karakter van de raming, heeft geen volledige opname plaatsgevonden. Nu geen volledige opname heeft plaatsgevonden zijn er aannamen gedaan met betrekking tot de feitelijke inrichting en afwerking. De schadeloosstelling zoals is opgenomen in onderhavige raming heeft dan ook een globaal karakter en kan derhalve op geen enkele wijze gebruikt worden voor de minnelijke onderhandelingen om tot verwerving over te gaan, danwel het bepalen van de schadeloosstelling in de gerechtelijke procedure.

Voor de schadeloosstelling is op basis van de uitgangspunten van de hoofdrapportage uitgegaan van een factor van 1,8. Dit resulteert in een bedrag van € 654.750,00, afgerond € 650.000,00.

34.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 71/1, 71/2 en 71H, 1096 AK Amsterdam

34.2. Eigenaar



34.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte
Amsterdam	AG	970	0.04.51 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

34.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met twee bovenwoningen, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 71/1, 71/2 en 71H, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar:	1968
Oppervlakte bg:	184 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte 1 ^e verdieping	92 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte 2 ^e verdieping:	92 m ² (BAG-viewer)



Foto van het te ramen object

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is slecht tot redelijk. De onderhoudsstaat is slecht tot redelijk. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

34.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

34.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a.** Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b.** Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

34.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

34.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

34.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een bedrijfsunit. Gelet op de staat van onderhoud wordt het object als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige marktomstandigheden wordt de verkoopbaarheid als goed geacht.

34.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is geen splitsing gemaakt tussen de waarde van het recht van erfpacht en het bloot eigendom. Dit omdat het kostenverhaal bij herontwikkeling is geregeld middels de erfpachtovereenkomst. De raming van de inbrengwaarde is echter noodzakelijk omdat deze noodzakelijk is voor de kosten en opbrengstenverdeling in het exploitatieplan.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 368 m² gbo gewaardeerd op € 1.250,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 460.000,00.

Aangezien de gemeente Amsterdam voornoemde onroerende zaak wenst te gaan onteigenen, is de inbrengwaarde op basis van volledige schadeloosstelling geraamd. Gelet op het globale karakter van de raming, heeft geen volledige opname plaatsgevonden. Nu geen volledige opname heeft plaatsgevonden zijn er aannamen gedaan met betrekking tot de feitelijke inrichting en afwerking. De schadeloosstelling zoals is opgenomen in onderhavige raming heeft dan ook een globaal karakter en kan derhalve op geen enkele wijze gebruikt worden voor de minnelijke onderhandelingen om tot verwerving over te gaan, danwel het bepalen van de schadeloosstelling in de gerechtelijke procedure.

Op basis van de uitgangspunten zoals genoemd in de hoofdrapportage is voor het bepalen van de schadeloosstelling uitgegaan van een factor van 1,8. Dit resulteert in een schadeloosstelling van € 828.000,00, afgerond € 830.000,00.

35.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 75, 77, 1096 AK Amsterdam

35.2. Eigenaar



35.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte
Amsterdam	AG	991	0.07.51 ha
Amsterdam	AG	992	0.07.51 ha
Totaal			0.15.02 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

35.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat twee bedrijfsruimten, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 75 en 77, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar:	1976
Oppervlakte nr. 75:	1.004 m ² (BAG-viewer)
Oppervlakte nr. 77	416 m ² (BAG-viewer)



Foto van het te ramen object nr. 75



Foto van het te ramen object nr. 77

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk tot goed. De onderhoudsstaat is redelijk tot goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

35.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

35.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

35.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

35.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

35.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een bedrijfsunit. Gelet op de staat van onderhoud wordt het object als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige marktomstandigheden wordt de verkoopbaarheid als goed geacht.

35.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is geen splitsing gemaakt tussen de waarde van het recht van erfpacht en het bloot eigendom. Dit omdat het kostenverhaal bij herontwikkeling is geregeld middels de erfpachtovereenkomst. De raming van de inbrengwaarde is echter noodzakelijk omdat deze noodzakelijk is voor de kosten en opbrengstenverdeling in het exploitatieplan.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 1.420 m² gbo gewaardeerd op € 1.250,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 1.775.000,00.

Aangezien de gemeente Amsterdam voornoemde onroerende zaak wenst te gaan onteigenen, is de inbrengwaarde op basis van volledige schadeloosstelling geraamd. Gelet op het globale karakter van de raming, heeft geen volledige opname plaatsgevonden. Nu geen volledige opname heeft plaatsgevonden zijn er aannamen gedaan met betrekking tot de feitelijke inrichting en afwerking. De schadeloosstelling zoals is opgenomen in onderhavige raming heeft dan ook een globaal karakter en kan derhalve op geen enkele wijze gebruikt worden voor de minnelijke onderhandelingen om tot verwerving over te gaan, danwel het bepalen van de schadeloosstelling in de gerechtelijke procedure.

Voor het berekenen van de schadeloosstelling is uitgegaan van een factor van 1,8, zodat de totale schadeloosstelling is geraamd op € 3.195.000,00, afgerond € 3.200.000,00.

36.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 79, 1096 AK Amsterdam

36.2. Eigenaresse



36.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte
Amsterdam	AG	988	0.06.98 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

36.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een bedrijfsruimte met bovenliggend kantoor, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 79, 1096 AK Amsterdam.

Bedrijfsunit

Bouwjaar: 1973

Oppervlakte: 858 m² (BAG-viewer)



Foto van het te ramen object

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

36.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

36.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a.** Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b.** Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

36.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

36.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

36.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een bedrijfsunit. Gelet op de staat van onderhoud wordt het object als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven.

De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige marktomstandigheden wordt de verkoopbaarheid als goed geacht.

36.10. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is geen splitsing gemaakt tussen de waarde van het recht van erfpacht en het bloot eigendom. Dit omdat het kostenverhaal bij herontwikkeling is geregeld middels de erfpachtovereenkomst. De raming van de inbrengwaarde is echter noodzakelijk omdat deze noodzakelijk is voor de kosten en opbrengstenverdeling in het exploitatieplan.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 858 m² gbo gewaardeerd op € 1.500,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 1.287.000,00. Daarnaast is rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten. Deze kosten zijn geraamd op € 193.050,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van € 1.480.050,00, afgerond € 1.480.000,00.

37.1. Locatie

H.J.E. Wenckebachweg 81A / 81B, 1096 AK Amsterdam

37.2. Eigenaar

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

37.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte
Amsterdam	AG	989	0.04.42 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

37.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een geluidsstudio, plaatselijk bekend als H.J.E. Wenckebachweg 81A en B, 1096 AK Amsterdam. Volgens opgave van de gemeente is de indeling als volgt:

- 14 geluidsstudio's (hierna nader omschreven, waarbij sommige omschrijvingen elkaar overlappen), 4 pantry's, 3 toiletten, 6 openbare ruimten als lounge / receptie / kantoor, 5 technische ruimten / opslag.
- 4 studio-controlekamers, die kunnen opnemen vanuit de grote muziekstudio, waarvan 1 geen zicht heeft maar wel een multi-kabel verbinding en waarvan bij 2 de akoestiek / interieur is ontworpen door Andy Munro.
- Daarnaast nog 4 studio-controlekamers met eigen aparte opname ruimte
- 6 van de studio's en de grote muziekstudio zijn gebouwd met doos-in-doos constructies
- 9 studio-edit-suites
- installaties: CV, luchtbehandeling / airconditioning, buitengewone electra voorzieningen met 5 verdeelkasten, utp netwerk, audiobekabeling, alarm-bewegingsmelders en 2 camera's

Bedrijfsunit

Bouwjaar:	1995
Oppervlakte 81A-B:	745m ²



Foto van het te ramen object

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

37.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

37.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
- b. Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

37.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor bedrijf met een maximale bouwhoogte van 10 m¹.

37.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming.

37.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een bedrijfsunit. Gelet op de staat van onderhoud wordt het object als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Door de beperkte afmetingen zijn de units uitermate geschikt voor zzp'ers en kleine bedrijven. De mate van verhuurbaarheid wordt dan ook goed geacht.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige marktomstandigheden wordt de verkoopbaarheid als goed geacht.

37.10. Toelichting waardebepaling

Bij de waardebepaling is geen splitsing gemaakt tussen de waarde van het recht van erfpacht en het bloot eigendom. Dit omdat het kostenverhaal bij herontwikkeling is geregeld middels de erfpachtovereenkomst. De raming van de inbrengwaarde is echter noodzakelijk omdat deze noodzakelijk is voor de kosten en opbrengstenverdeling in het exploitatieplan.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Op basis van de referenties zoals zijn genoemd in de hoofdrapportage is de onroerende zaak van 745 m² gbo gewaardeerd op € 1.500,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 1.117.500,00. Gelet op de specifieke inrichting van de onroerende zaak (box-in-box-principe), is rekening gehouden met een toeslag van € 250,00 per m², in totaal uitmakende een bedrag van € 220.000,00, zodat de totale inbrengwaarde € 1.330.750,000 bedraagt.

Aangezien de gemeente Amsterdam voornoemde onroerende zaak wenst te gaan onteigenen, is de inbrengwaarde op basis van volledige schadeloosstelling geraamd. Gelet op het globale karakter van de raming, heeft geen volledige opname plaatsgevonden. Nu geen volledige opname heeft plaatsgevonden zijn er aannamen gedaan met betrekking tot de feitelijke inrichting en afwerking. De schadeloosstelling zoals is opgenomen in onderhavige raming heeft dan ook een globaal karakter en kan derhalve op geen enkele wijze gebruikt worden voor de minnelijke onderhandelingen om tot verwerving over te gaan, danwel het bepalen van de

schadeloosstelling in de gerechtelijke procedure.

Op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in de hoofdrapportage is voor de schadeloosstelling uitgegaan van een factor van 1,8. Dit resulteert in een schadeloosstelling van € 2.346.750,00, afgerond € 2.350.000,00.

38.1. Locatie
H.J.E. Wenckebachweg Amsterdam

38.2. Eigenaar
Gemeente Amsterdam
Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM

38.3. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte
Amsterdam	AG	2016	± 0.54.04 ha
Watergraafsmeer	A	2984	± 0.00.01 ha
Totaal			± 0.54.05 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

38.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat:

- een deel van de H.J.E. Wenckebachweg ter hoogte van de nummers 67-81, waarvan ter hoogte van nr. 65 is een deel in gebruik is bij het naastgelegen bedrijf.
- Een ligplaats voor een bedrijfsvaartuig met voorliggende tuin.
- Het bedrijfsvaartuig genaamd Liberty. Deze heeft een betonromp en is gebouwd in 1965. Volgens het Kadaster is de indeling als volgt: Portaal en hal, badkamer, toilet, woonkamer, keuken, natte ruimte, slaapkamer en souterrain met trapportaal, werkkamer twee slaapkamers en berging.
- Opgemerkt wordt dat de deskundigen het bedrijfsvaartuig zeer slecht van de openbare weg hebben kunnen opnemen. Derhalve is er geen informatie over de staat van onderhoud.
- Een deel van het bestaande openbare gebied gelegen op de kop.

38.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Weespertrekvaart Midden" is de onroerende zaak bestemd voor verkeer met een dubbelbestemming gasleiding. Het groen bij het bedrijfsvaartuig heeft een groenbestemming.

De bestemming van het noordelijke deel is opgenomen in het bestemmingsplan "Kop Weespertrekvaart" en heeft een groenbestemming.

38.6. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming. Het water dat thans in gebruik is als ligplaats voor een bedrijfsvaartuig blijkt tevens ingericht als water.

38.7. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen in een gebied met meerdere bedrijven.

Objectbeoordeling

Het object betreft een openbare staat, waarvoor geen courante handel bestaat.

Mate van verkoop / verhuurbaarheid

De mate van verkoop en verhuurbaarheid wordt beperkt geacht.

38.8. Toelichting waardebepaling

Bij de waardebepaling is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak deels valt te onteigenen. Derhalve komen de deskundigen voor de delen die niet zijn te onteigenen niet toe aan de complexwaardering op basis van de Ow. Bij de waardering is onderscheid gemaakt tussen de volgende delen:

- Bij het bepalen van de inbrengwaarde van het noordelijke deel is er rekening mee gehouden dat dit deel thans in gebruik is als bouwterrein, maar een groenbestemming heeft. In de toekomst vormt dit deel onderdeel van het complex. Dit houdt in dat deze grond de hoogste waarde ontleent aan de voorgenomen ontwikkeling. Deze grond is gewaardeerd op € 750,00 per m² voor 2.322 m² uitmakende een bedrag van **€ 1.741.500,00**.

- Bij de waardering van de huidige weg, is er rekening mee gehouden dat deze in het nieuwe bestemmingsplan onderdeel vormt van de uit te werken woonbestemming. Het toekomstige gebruik is dan ook niet zeker. Een redelijk handelend en denkend koper zal deze dan ook per heden waarderen als onderdeel van het complex. Hierbij zal hij wel rekening houden met het feit dat er een (hoofd) gasleiding onder de weg is gelegen. Hierdoor is het perceel bijzonder ongeschikt voor woningbouw, doordat er aanzienlijke kosten gemaakt moeten worden indien de gasleiding zal moeten worden verlegd. Gelet op deze bijzondere ongeschiktheid is deze weg gewaardeerd op 50% van de overige onbebouwde gronden die zijn gelegen in het complex en thans geen positieve gebruiksbestemming hebben. Derhalve is 2.396 m² gewaardeerd op € 375,00 per m², in totaal **€ 898.500,00**
- Het deel van 290 m², gelegen naast nummer 65, dat in gebruik is als bedrijfsterrein (buitenstalling auto's), is op € 750,00 per m² gewaardeerd, in totaal uitmakende € 217.500,00. De kosten voor het vrijmaken zijn geraamd op € 32.625,00, zodat de totale inbrengwaarde voor dit deel **€ 250.125,00** bedraagt.
- Een deel van 123 m² dat in gebruik is als tuin bij een ligplaats is gewaardeerd op € 750,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 92.250,00. De kosten voor het vrijmaken zijn geraamd op € 13.837,00. De totale inbrengwaarde van dit deel bedraagt derhalve **€ 106.087,50**.
- Bij het bepalen van de inbrengwaarde van het bedrijfsvaartuig met 273 m² water is er rekening mee gehouden dat dit vaartuig verplaatst kan worden. Het is daarbij de vraag of er op een andere plaats een vergunning wordt gekregen. Voor het bepalen van de inbrengwaarde is uitgegaan van de waarde van het bedrijfsvaartuig, gecorrigeerd voor de restwaarde bij verkoop. Deze is geraamd op € 200.000,00. Voor de ligplaats is een jaarlijkse vergoeding verschuldigd van € 6,69 per m². De afmetingen van het vaartuig zijn 27,34 m¹ bij 6,18 m¹, zodat de totale vergoeding € 1.130,35 per jaar bedraagt. Uitgaande van een rendement van 3,5%¹ resulteert dit in een waarde van € 200,00 per m², dan wel € 36.580,92 voor de ligplaats. Hiermee bedraagt de totale inbrengwaarde van het bedrijfsvaartuig € 236.580,92. De kosten voor het vrijmaken worden geraamd op € 35.487,14, zodat de inbrengwaarde van het bedrijfsvaartuig met bijbehorend water in totaal **€ 272.068,06** bedraagt.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten bedraagt de inbrengwaarde van alle gemeentelijke eigendommen **€ 3.186.330,92**. De totale kosten voor het vrijmaken bedragen **€ 81.949,64**, zodat de totale inbrengwaarde € 3.268.280,56, afgerond **€ 3.540.000,00** bedraagt.

¹ Hierbij is een hoger rendement gehanteerd dan bij agrarische grond, omdat rekening gehouden dient te worden met de kosten voor het herstellen van kades.

DEEL C

BIJLAGE 1

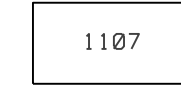




Gemeente
Amsterdam

 Begrenzing Exploitatieplan

 Kadastraal perceel

 Kadastraal nummer

Verklaringen

 Ondergrond ontleend aan GBKA 2019



01035m

Planinformatie					
Datum	Planstatus	Informatie bij	Stadsdeel of RVE		
00-00-0000	Voorontwerp	Gemaakt door	RVE		
	Ontwerp	Locatie	Stadsdeel		
	Vastgesteld	Formaat	A2	Schaal	1:1
		Plan id	NL.IMRO.0363.M2101EPGST-VG01		
		Plotdatum	25-1-2021		

Exploitatieplan Weespertrekvaart, 1e herziening

Verbeelding

BIJLAGE 2

Gemeente Amsterdam

Verordening Werken in de Openbare Ruimte **WIOR**



Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Artikel 2 Werkingssfeer

Hoofdstuk 2 Informatie-uitwisseling en coördinatie

Artikel 3 Informatie-uitwisseling werkzaamheden

Artikel 4 Coördinatie

Hoofdstuk 3 Reguliere werken in de openbare ruimte

Paragraaf 1 Uitgangspunten werken in de openbare ruimte

Artikel 5 Algemene uitvoeringsvoorschriften

Artikel 6 Combineren van werkzaamheden

Artikel 7 Medegebruik

Paragraaf 2 Vergunning, instemming en kennisgeving

Artikel 8 Vergunning werken in de openbare ruimte

Artikel 9 Jaarvergunning kleine werkzaamheden

Paragraaf 3 Indienen vergunning, instemming en kennisgeving

Artikel 10 Formulier

Artikel 11 Tijdstip aanvraag vergunning, melding en kennisgeving

Artikel 12 Over te leggen gegevens

Artikel 13 Aanvullende gegevens kabel- en leidingbeheerder

Paragraaf 4 Besluitvorming vergunning, instemming en kennisgeving

Artikel 14 Aanhouding aanvraag en melding

Artikel 15 Advisering

Artikel 16 Weigeringsgronden vergunning

Artikel 17 Gegevens en voorschriften vergunning en instemmingsbesluit

Artikel 18 Naleving

Artikel 19 Intrekken vergunning en instemmingsbesluit

Paragraaf 5 Overige bepalingen

Artikel 20 Melding wijziging status kabel- en leidinginfrastructuur

Artikel 21 Rechtsopvolging

3 Hoofdstuk 4 Herstel openbare ruimte, verplaatsen en opruimen van kabel- en leidinginfrastructuur en kostenverdeling 10

Artikel 22 Herstel openbare ruimte 10

Artikel 23 Opruimplicht 10

Artikel 24 Verplaatsen van kabel- en leidinginfrastructuur 10

Artikel 25 Kosten verplaatsing, verwijdering van gemeentelijke eigendommen 10

Artikel 26 Nadere regels herstel, verplaatsing en kostenberekening 11

4 Hoofdstuk 5 Strafbepaling, toezicht en overige bepalingen 11

Artikel 27 Strafbepaling 11

Artikel 28 Toezichthouders 11

Artikel 29 Hardheidsclausule 11

5 Hoofdstuk 6 Overgangsrecht, slotbepalingen en citeertitel 12

Artikel 30 Overgangsbepalingen 12

Artikel 31 Citeertitel 12

6 Toelichting Verordening werken in de openbare ruimte 14

I. Algemeen 14

II. Artikelgewijs 15

Hoofdstuk 1 15

Hoofdstuk 2 17

Hoofdstuk 3 17

Hoofdstuk 4 24

Hoofdstuk 5 26

Hoofdstuk 6 26

Colofon

29

Voorwoord

Voor u ligt de verordening Werken in de Openbare Ruimte, kortweg WIOR. Vanaf 1 oktober 2009 gaat de verordening WIOR van kracht.

Stad in beweging

Amsterdammers zullen wellicht denken, daar heb je weer zo een document dat alleen interessant is voor beroepsgedeformeerde ingewijden. Maar dat is het leuke van deze verordening, niets kon verder van de waarheid liggen. Deze verordening heeft heel direct invloed op de levens van Amsterdammers.

Amsterdam is nooit af. De stad blijft permanent in ontwikkeling. Amsterdammers moeten altijd een beetje kunnen kankeren, maar hebben ondertussen doorgaans ook veel begrip voor werk in de openbare ruimte. Zeker als ze het resultaat zien. Ze willen alleen wel dat de werkzaamheden met zo min mogelijk hinder plaatsvinden. Ook de gemeente wil dat, samen met de partners van het Amsterdamse Coördinatiestelsel Werken aan de Weg.

Om dit te bewerkstelligen, hadden de betrokken partijen afspraken gemaakt over bijvoorbeeld het gelijktijdig uitvoeren van werkzaamheden, de kostenverdeling voor het verleggen van kabels, het aanbrengen van omleidingen en het vastleggen van de rolverdeling in het proces. Maar de veelheid aan afspraken en betrokken partners leidde tot onduidelijkheid en uiteenlopende interpretaties. Uiteindelijk betaalde Amsterdammers daar de prijs voor. Dat was aanleiding om heldere gemeentelijke regels te stellen waarover geen misverstand kan bestaan: en dit alles is nu vastgesteld in de verordening WIOR.

Met de verordening Werken in de Openbare Ruimte vereenvoudigt de gemeente Amsterdam de regels, verbetert ze de handhaafbaarheid en zorgt ze voor uniforme regels bij het werken aan de weg. Gelijke regels in alle stadsdelen en voor alle kabel- en leidingbedrijven.

Nadere regels in aparte druk

De verordening WIOR staat niet op zichzelf. Aan de WIOR zijn ook zogenaamde 'Nadere Regels' verbonden; de uitvoeringsregels van de verordening. Deze regels vervangen het huidige Handboek Ondergrondse Infrastructuur. De Nadere Regels zijn apart gedrukt, als bijlage bij deze verordening.

Kortom, door de nieuwe WIOR verordening worden werken in de openbare ruimte voor bewoners, ondernemers en bezoekers inzichtelijker, eenduidiger en leiden ze tot minder overlast. Op die manier kunnen we, met zo min mogelijk overlast, blijvend aan de ontwikkeling en verbetering van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van Amsterdam werken.

Dhr. H. Gerson
wethouder Verkeer, Vervoer en Infrastructuur, gemeente Amsterdam



Hoofdstuk 1

Inleidende bepalingen

Artikel 1

Begripsomschrijvingen

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. aanbieder: een aanbieder van een openbaar elektronisch communicatienetwerk;
- b. BLVC-kosten: kosten voor tijdelijke maatregelen zoals bouwhekken, afzettingen, omleidingsborden, verkeersregelaars en voorlichting, die noodzakelijk zijn voor de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van de stad tijdens werkzaamheden en de communicatie daarover;
- c. college: het college van burgemeester en wethouders;
- d. gedoogplichtige: degene op wie een gedoogplicht rust als bedoeld in artikel 5.2 van de Telecommunicatiewet;
- e. gemeentewerken: wegbedekking, straatmeubilair, riolering plus toebehoren, groenvoorzieningen, kunstwerken zoals bruggen, tunnels en walmuur-/kadeconstructies, e.d.;
- f. hoofdnets auto, fiets en openbaar vervoer: het hoofdnets auto, fiets en openbaar vervoer zoals op 11 mei 2005 vastgesteld in het Beleidskader Hoofdnets (Gemeentebblad 2005, afd. 3A, nr. 98/226);
- g. infrastructuur: de infrastructuur als bedoeld in artikel 2;
- h. Inrichten van een werkterrein: het tijdelijk in gebruik nemen van openbare gronden voor het plaatsen van voorwerpen ten behoeve van werkzaamheden;
- i. instemmingsbesluit: het besluit tot instemming van burgemeester en wethouders omtrent het tijdstip, de plaats en de werkwijze van uitvoering van de werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.4 eerste lid, aanhef en onder b, van de Telecommunicatiewet;
- j. kabel- en leidingbeheerder: degene die in de stad kabel- en leidinginfrastructuur aanlegt, in eigendom heeft of beheert;
- k. kleine werkzaamheden: dagelijks onderhoud van de openbare ruimte, alsmede werkzaamheden met een grondoppervlakte van maximaal 10 m², een lengte van maximaal tien meter en een maximale tijdsduur van drie werkdagen met uitzondering van werkzaamheden ten behoeve van de plaatsing van onder- en bovengrondse kasten;
- l. melding: de melding als bedoeld in art. 5.4, eerste lid, aanhef en onder a, van de Telecommunicatiewet;
- m. openbaar elektronisch communicatienetwerk: een elektronisch communicatienetwerk als bedoeld in art. 1.1, onder h, van de Telecommunicatiewet;
- n. openbare ruimte: ruimte op of in de openbare gronden als bedoeld in art.1.1, onder aa., van de Telecommunicatiewet;
- o. werkzaamheden: werkzaamheden aan infrastructuur of het aanbrengen, hebben of verwijderen hiervan, met inbegrip van het hiervoor inrichten van een werkterrein, in de openbare ruimte.

Artikel 2

Werkingssfeer

- 1. Deze verordening heeft betrekking op werkzaamheden in de openbare ruimte.
- 2. De infrastructuur waarop de verordening van toepassing is, betreft:
 - a. de bovengrondse infrastructuur en de overige inrichting van de openbare ruimte zoals gemeentewerken alsmede bovengrondse infrastructuur ten behoeve van ondergrondse infrastructuur zoals trafohuisjes, schakel- en meterkasten.
 - b. ondergrondse infrastructuur zoals riolering, kabels, leidingen, (mantel)buizen, pijpen en toebehoren zoals putten en ondergrondse kasten.
 - c. kabels in de zin van artikel 1.1 z van de Telecommunicatiewet.

Hoofdstuk 2

Informatie-uitwisseling en coördinatie

Artikel 3

Informatie-uitwisseling werkzaamheden

1. Kabel- en leidingbeheerders en andere beheerders van infrastructuur informeren het college tijdig over voorgenomen werkzaamheden die op basis van hoofdstuk 3 vergunningplichtig zijn, dan wel op basis van de Telecommunicatiewet instemming van het college behoeven.
2. Op verzoek van het college leveren kabel en leidingbeheerders en andere beheerders van infrastructuur ten minste één keer per jaar een langetermijnplanning van werkzaamheden aan.
3. Het college stelt nadere regels vast over de informatie die moet worden overgelegd en het tijdstip en de wijze waarop kabel- en leidingbeheerders en andere beheerders van infrastructuur informatie verstrekken over werkzaamheden in de openbare ruimte.

Artikel 4

Coördinatie

1. Het college draagt zorg voor coördinatie van werkzaamheden in de openbare ruimte.
2. Het college stelt ten behoeve van de coördinatie overlegorganen in die ondermeer adviseren over het tijdstip, de plaats en de wijze van uitvoering van werkzaamheden.
3. Kabel- en leidingbeheerders en andere belanghebbende partijen worden uitgenodigd deel te nemen aan deze overlegorganen.

Hoofdstuk 3

Reguliere werken in de openbare ruimte

Paragraaf 1 Uitgangspunten werken in de openbare ruimte

Artikel 5

Algemene uitvoeringsvoorschriften

1. Het college stelt regels vast over de wijze waarop werkzaamheden in de openbare ruimte plaatsvinden en de daarbij te treffen voorzieningen, met inbegrip van het medegebruik van voorzieningen.
2. De regels als bedoeld in het eerste lid worden gegeven in het belang van:
 - a. een efficiënt, veilig, ordelijk en doelmatig gebruik en beheer van de openbare ruimte;
 - b. een snelle en veilige afwikkeling van verkeer;
 - c. het voorkomen of beperken van schade of overlast;
 - d. de bescherming van gemeentewerken;
 - e. het uiterlijk aanzien van een werkterrein.
3. De regels als bedoeld in het eerste lid bevatten ten minste de voorwaarden betreffende de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van de stad tijdens werkzaamheden, met inbegrip van de communicatie daarover.

Artikel 6

Combineren van werkzaamheden

1. Werkzaamheden worden zoveel mogelijk gecombineerd tenzij dat redelijkerwijs niet mogelijk is.
2. De overlegorganen als bedoeld in artikel 4, tweede lid, worden mede gebruikt om te bepalen of en zo ja op welke wijze werkzaamheden gecombineerd worden.

Artikel 7

Medegebruik

1. Kabel- en leidingbeheerders maken zoveel mogelijk (mede)gebruik van bestaande, hetzij door andere kabel- en leidingbeheerders dan wel door of in opdracht van het college aangelegde voorzieningen zoals mantelbuizen, kabelgoten of kabel- en leidingentunnels, indien dit technisch en economisch haalbaar is.
2. De overlegorganen als bedoeld in artikel 4, tweede lid, worden mede gebruikt om te bepalen of en zo ja langs welke delen van het tracé (mede)gebruik kan worden gemaakt van bestaande voorzieningen als bedoeld in het eerste lid.
3. Als uit het tweede lid blijkt dat (mede)gebruik mogelijk is en een kabel- en leidingbeheerder een aanbod tegen marktconforme prijs wordt gedaan om (mede)gebruik te maken van de vooraangelegde voorzieningen als bedoeld in het eerste lid, is de kabel- en leidingbeheerder verplicht om voor de aanleg of uitbreiding van zijn infrastructuur hiervan gebruik te maken.

Paragraaf 2 Vergunning, instemming en kennisgeving

Artikel 8

Vergunning werken in de openbare ruimte

1. Het is verboden om in de openbare ruimte zonder of in afwijking van een vergunning van het college werkzaamheden uit te voeren.
2. Het verbod geldt niet voor werkzaamheden waarvoor een instemmingsbesluit is vereist.
3. Het verbod geldt niet als op basis van artikel 11 een kennisgeving is gedaan van werkzaamheden ten gevolge van een storing of calamiteit.

Artikel 9

Jaarvergunning kleine werkzaamheden

Beheerders van infrastructuur die regelmatig gelijksoortige kleine werkzaamheden in de openbare ruimte verrichten kunnen het college verzoeken hiervoor een jaarvergunning te verstrekken, waaraan in elk geval de verplichting tot kennisgeving op basis van artikel 11 wordt verbonden.

Paragraaf 3 Indien vergunning, instemming en kennisgeving

Artikel 10

Formulier

Het college stelt formulieren vast waarop een kennisgeving, een aanvraag of een melding wordt ingediend.

Artikel 11

Tijdstip aanvraag vergunning, melding en kennisgeving

1. Een aanvraag om een vergunning of een melding geschiedt ten minste drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden.
2. In afwijking van het eerste lid geschiedt een aanvraag om een vergunning of een melding ten behoeve van kleine werkzaamheden ten minste twee werkdagen voor de aanvang daarvan.
3. Van werkzaamheden ten gevolge van een storing of calamiteit wordt uiterlijk 24 uur voor de aanvang van de werkzaamheden kennisgegeven dan wel, als dit uit een oogpunt van veiligheid of dienstverlening niet aanvaardbaar is of in verband met de bereikbaarheid van de gebiedsbeheerder niet uitvoerbaar is, zo spoedig als mogelijk is doch uiterlijk de eerste werkdag na aanvang van de werkzaamheden.
4. Van kleine werkzaamheden waarvoor een jaarvergunning is verstrekt zoals bedoeld in artikel 9 wordt tenminste 1 werkdag voor de aanvang daarvan kennisgegeven.
5. Een aanvraag om een vergunning, een melding of een kennisgeving geschiedt op een door het college nader te bepalen wijze.

Artikel 12

Over te leggen gegevens

1. Bij een kennisgeving, een aanvraag om een vergunning of bij een melding worden -voor zover van toepassing- in ieder geval de volgende gegevens overgelegd:
 - a. de naam, het adres en het telefoonnummer van de opdrachtgever en degene die de werkzaamheden gaat uitvoeren;
 - b. een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken van degene die opdracht heeft gegeven tot de werkzaamheden en van degene die de werkzaamheden gaat uitvoeren;
 - c. een opgave van het soort werkzaamheden;
 - d. het nummer dat door het college aan de werkzaamheden is toegekend ten behoeve van het coördineren en de afspraken die in de overlegorganen als bedoeld in artikel 4 tot stand zijn gekomen.
 - e. de belanghebbenden en instanties die vooraf in kennis worden gesteld van de voorgenomen datum van aanvang, beëindiging en de aard van de werkzaamheden;
 - f. een uitvoeringsplan met daarin opgenomen:
 - een opgave van het gewenste tracé of locatie;
 - een opgave van de infrastructuur die wordt geplaatst of verwijderd;
 - het beoogde gebruik van de infrastructuur;
 - een opgave van de omvang en de situering van het werkterrein dat wordt ingericht;
 - een omschrijving van eventuele tijdelijk te plaatsen objecten;
 - de omvang van de grondoppervlakte die opgebroken wordt;
 - de maatregelen voor de bereikbaarheid van in de openbare ruimte aanwezige kabel- en leidinginfrastructuur;
 - het voorgenomen tijdstip van aanvang en beëindiging van de werkzaamheden.
2. Indien werkzaamheden plaatsvinden aan het hoofdnet wordt het uitvoeringsplan genoemd in het eerste lid onder f aangevuld met gegevens over de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van de stad alsmede de communicatie daarover.
3. Het college kan nadere regels vaststellen met betrekking tot de bij een kennisgeving, een aanvraag om vergunning of melding over te leggen gegevens en de eisen waaraan deze moeten voldoen.

Artikel 13

Aanvullende gegevens kabel- en leidingbeheerder

Onverminderd artikel 12, overlegt een kabel- en leidingbeheerder bij een aanvraag om een vergunning of bij een melding -voor zover van toepassing-:

- a. de naam, het adres en het telefoonnummer van degene die de betreffende kabel- en leidinginfrastructuur in eigendom heeft en degene die de betreffende kabel- en leidinginfrastructuur beheert;
- b. de doorsnede van de kabel- en leidinginfrastructuur;
- c. de lengte en breedte van de kabelsleuf;
- d. een specificatie van het aantal lege of ingeblazen buizen en het aantal kabels;
- e. een verslag van de uitkomsten van het overleg tussen de aanbieder en andere gedoogplichtige(n) indien het werk mede betrekking heeft op openbare gronden van een of meer andere gedoogplichtigen dan de gemeente.



Paragraaf 4 Besluitvorming vergunning, instemming en kennisgeving

Artikel 14

Aanhouding aanvraag en melding

Het college kan een beslissing op een aanvraag om een vergunning aanhouden als een andere vergunning vereist is en deze nog niet is verleend en het zonder deze verlening niet vaststaat of de werkzaamheden door kunnen gaan.

Artikel 15

Advisering

1. Indien een aanvraag of een melding betrekking heeft op werkzaamheden aan het hoofdnet legt het college de aanvraag of de melding om advies voor aan de overlegorganen als bedoeld in artikel 4, tweede lid.
2. Het college legt een aanvraag of een melding ten behoeve van kleine werkzaamheden of een kennisgeving om advies voor aan de overlegorganen als bedoeld in artikel 4, tweede lid, als de werkzaamheden plaatsvinden aan het hoofdnet en de werkzaamheden niet binnen de voorschriften als bedoeld in artikel 5 worden uitgevoerd.

Artikel 16

Weigeringsgronden vergunning

Een vergunning kan worden geweigerd in het belang van:

- a. een efficiënt, veilig, ordelijk en doelmatig gebruik en beheer van de openbare ruimte;
- b. een snelle en veilige afwikkeling van verkeer;
- c. de openbare orde;
- d. de bescherming van gemeentewerken;
- e. het uiterlijk aanzien van de openbare ruimte.

Artikel 17

Gegevens en voorschriften vergunning en instemmingsbesluit

1. Aan een vergunning en een instemmingsbesluit kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden in het belang van:
 - a. een efficiënt, veilig, ordelijk en doelmatig gebruik en beheer van de openbare ruimte;
 - b. een snelle en veilige afwikkeling van verkeer.
 - c. de openbare orde;
 - d. de bescherming van gemeentewerken;
 - e. het uiterlijk aanzien en het herstel van de openbare ruimte;
 - f. een goede informatievoorziening ten behoeve degenen die van de werkzaamheden overlast kunnen ondervinden.
2. Een vergunning en een instemmingsbesluit bevat – voor zover van toepassing- in ieder geval:
 - a. voorschriften omtrent de periode waarvoor de vergunning of het instemmingsbesluit geldt;
 - b. voorschriften omtrent het tijdstip, de plaats, werkwijze en het medegebruik van voorzieningen.
3. Aan een vergunning en een instemmingsbesluit kan tevens een zekerheidsstelling worden verbonden voor de nakoming van verplichtingen die gesteld zijn bij of krachtens deze verordening dan wel voor de nakoming van voorschriften en beperkingen die aan de vergunning of het instemmingsbesluit zijn verbonden.

Artikel 18

Naleving

De vergunninghouder en de houder van een instemmingsbesluit dragen er zorg voor dat de aan de vergunning of het instemmingsbesluit verbonden voorschriften en beperkingen en de verplichtingen vastgesteld bij of krachtens deze verordening worden nageleefd.

Artikel 19

Intrekken vergunning en instemmingsbesluit

1. Het college kan een vergunning of een instemmingsbesluit intrekken als:
 - a. blijkt dat bij de aanvraag om de vergunning of bij de melding onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en de verstrekking van juiste of volledige gegevens tot een ander besluit op de aanvraag om de vergunning of de melding zou hebben geleid;
 - b. niet of niet langer wordt voldaan aan de voorschriften gesteld krachtens artikel 5 van deze verordening;
 - c. de vergunningverlening of de verlening van het instemmingbesluit onjuist was en de vergunninghouder of de houder van het instemmingsbesluit dit wist of behoorde te weten;
 - d. zich een wijziging voordoet in de omstandigheden voor zover die gewijzigde omstandigheden zich verzetten tegen instandlating van de vergunning of het instemmingsbesluit;
 - e. er in strijd wordt gehandeld met de aan de vergunning of het instemmingbesluit verbonden voorschriften.

Paragraaf 5 Overige bepalingen

Artikel 20

Melding wijziging status kabel- en leidinginfrastructuur

1. De kabel- en leidingbeheerder stelt het college ter stond in kennis van een wijziging in de eigendom of het beheer van de kabel- en leidinginfrastructuur.
2. Een aanbieder stelt het college ter stond in kennis als de kabel- en leidinginfrastructuur niet langer ten dienste staat van een openbaar elektronisch communicatienetwerk.

Artikel 21

Rechtsopvolging

Een vergunning of instemmingsbesluit wordt op verzoek van de vergunninghouder of de houder van een instemmingsbesluit overgeschreven op naam van de rechtsopvolger.

Hoofdstuk 4

Herstel openbare ruimte, verplaatsen en opruimen van kabel- en leidinginfrastructuur en kostenverdeling

Artikel 22

Herstel openbare ruimte

1. De openbare ruimte wordt na voltooiing van werkzaamheden in de aangetroffen staat teruggebracht, tenzij de openbare ruimte minder dan vijf jaar geleden is ingericht of volledig is vernieuwd in welk geval het herstel plaatsvindt zoals in de nadere regels als bedoeld in artikel 26 is bepaald.
2. Het herstel geschiedt door het college tenzij in de nadere regels als bedoeld in artikel 26 anders is bepaald.
3. De kosten voor het herstel komen voor rekening van de opdrachtgever van de werkzaamheden, tenzij er redelijkerwijs aanleiding bestaat om de kosten over meerdere partijen te verdelen dan wel om geen kosten in rekening te brengen.
4. De berekening van kosten gebeurt op marktconforme wijze, waarbij rekening wordt gehouden met de degeneratie van de kwaliteit van de infrastructuur, met extra onderhoud en met de beheerkosten, tenzij dat niet redelijk is.

Artikel 23

Opruimplicht

1. Een vergunninghouder meldt op aanvraag aan het college indien door hem beheerde of bij hem in eigendom zijnde kabel- en leidinginfrastructuur niet meer in gebruik is.
2. Op aanwijzing van het college verwijdert de vergunninghouder op eigen kosten de niet meer in gebruik zijnde kabel- en leidinginfrastructuur.

Artikel 24

Verplaatsen van kabel- en leidinginfrastructuur

1. De vergunninghouder is verplicht om ten aanzien van zijn kabel- en leidinginfrastructuur op eigen kosten over te gaan tot het nemen van maatregelen, waaronder het verplaatsen van de kabel- en leidinginfrastructuur, indien dit nodig is voor het uitvoeren van gemeentelijke werkzaamheden waaronder wordt verstaan het aanbrengen, in stand houden, wijzigen en verwijderen van gemeentewerken en het bouwrijp maken van grond.
2. In afwijking van het eerste lid komen de kosten geheel of gedeeltelijk voor rekening van de gemeente als;
 - a. dat in de nadere regels als bedoeld in artikel 26 is bepaald;
 - b. een vergoeding in redelijkheid niet achterwege kan blijven.

Artikel 25

Kosten verplaatsing, verwijdering van gemeentelijke eigendommen

Indien ten gevolge van werkzaamheden, niet zijnde gemeentelijke werkzaamheden, verplaatsing, wijziging of verwijdering van enig eigendom van de gemeente noodzakelijk is dan wel ten behoeve van werkzaamheden speciale voorzieningen moeten worden getroffen, komen de kosten ervan voor rekening van de opdrachtgever, tenzij er redelijkerwijs aanleiding bestaat om de kosten over meerdere partijen te verdelen dan wel om geen kosten in rekening te brengen.

Artikel 26

Nadere regels herstel, verplaatsing en kostenberekening

Het college kan nadere regels vaststellen over:

- a. de wijze waarop de openbare ruimte na afloop van de werkzaamheden wordt hersteld;
- b. de wijze waarop de berekening en eventuele verdeling van de kosten voor het herstel van de openbare ruimte worden vastgesteld;
- c. welke kosten voor het nemen van maatregelen ten aanzien van kabel- en leidinginfrastructuur voor vergoeding in aanmerking komen en de omstandigheden waarin deze kosten door de gemeente worden vergoed;
- d. de wijze waarop bij gecombineerde werkzaamheden de BLVC-kosten worden verdeeld. Uitgangspunt hierbij is dat ieder de kosten draagt die toe te rekenen zijn aan de eigen werkzaamheden.

Hoofdstuk 5

Strafbepaling, toezicht en overige bepalingen

Artikel 27

Strafbepaling

Overtreding van het bij of krachtens artikel 8 bepaalde en van de op grond van de artikelen 5 en 17, eerste lid gegeven voorschriften en beperkingen wordt gestraft met een hechtenis van ten hoogste drie maanden of een geldboete van de tweede categorie.

Artikel 28

Toezichthouders

Met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening zijn belast de bij besluit van het college aangewezen personen of categorieën van personen.

Artikel 29

Hardheidsclausule

Het college kan het bij of krachtens deze verordening bepaalde buiten toepassing laten of hiervan afwijken als toepassing naar zijn oordeel zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.



Hoofdstuk 6

Overgangsrecht, slotbepalingen en citeertitel

Artikel 30

Overgangsbepalingen

1. Vergunningen en ontheffingen die zijn verleend op grond van de artikelen 4.3.1 en 4.13.2 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2008 en instemmingsbesluiten die zijn verleend op grond van de Telecommunicatieverordening blijven ook na de inwerkingtreding van deze verordening gelden, hetzij tot het einde van hun looptijd, hetzij tot het tijdstip waarop zij met toepassing van deze verordening worden ingetrokken.
2. Op aanvragen om vergunning, ontheffing of een besluit als bedoeld in het eerste lid waarop bij de inwerkingtreding van deze verordening nog niet is beslist wordt met toepassing van deze verordening een beslissing genomen.
3. Op bezwaarschriften tegen vergunningen, ontheffingen of besluiten als bedoeld in het eerste lid waarop bij de inwerkingtreding van deze verordening nog niet is beslist wordt met toepassing van deze verordening een beslissing genomen.

Artikel 31

Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening werken in de openbare ruimte

Toelichting

Verordening werken in de openbare ruimte

I. Algemeen

Werkzaamheden in de openbare ruimte hebben doorgaans direct effect op het alledaagse functioneren van de stad. Straten worden opgebroken, verkeer moet worden omgeleid en bewoners, ondernemers en winkelend publiek ondervinden hinder. Het functioneren van de stad is dan ook afhankelijk van een goede regie over de werkzaamheden in de openbare ruimte.

De openbare ruimte bevat niet alleen bovengrondse infrastructuur zoals (water) wegen en groenvoorzieningen, maar ook ondergrondse infrastructuur, zoals kabels en leidingen ten behoeve van energie, water en telecommunicatie. In Amsterdam is in een lange reeks van jaren een groot aantal afspraken en regelingen gemaakt voor (gemeentelijke) diensten en bedrijven die regelmatig in de openbare ruimte voor infrastructurele werkzaamheden aan de gang moeten. Deze regelingen betreffen de samenwerking tussen deze bedrijven en de gemeente –in casu de beheerder(s) van de openbare ruimte-, de coördinatie van de verschillende werken en de verdeling van de financiële lasten die werken in de openbare ruimte met zich meebrengen. Alle regels, afspraken en procedures waren verzameld in het Handboek Ondergrondse Infrastructuur (HOI), sommige met een juridische status (bv Besluit '92, B&W-besluit 24 januari 1992, 48/279 Fin.), maar veelal betreft het onderlinge afspraken. Jarenlang was het mogelijk om op basis van dit HOI samen te werken.

De laatste decennia is het gebruik van de ondergrond echter niet alleen qua ruimteslag sterk toegenomen, maar ook is het gebruik meer divers geworden. Naast de transportfunctie valt te denken aan de verblijfsfunctie en bergingsfunctie. Naarmate het gebruik van de grond intensiever wordt, stijgt de behoefte om de openbare ruimte efficiënt, veilig en doelmatig te gebruiken. Een goede afstemming van werkzaamheden in de stad is dan ook van groot belang. De afstemming van de werkzaamheden op basis van het HOI werd in de laatste jaren vaker als niet optimaal ervaren. De bevoegdheden waren niet altijd helder en afspraken en eisen aan de wijze van samenwerking en uitvoering waren niet bindend. Om die reden ontstond er behoefte om de regels juridisch en bestuurlijk te verankeren. Het vaststellen van een verordening is daarvoor het meest geëigende instrument. Regels die op basis van de Gemeentewet worden

vastgelegd in een verordening bieden de burgers rechtszekerheid en geven de gemeente de mogelijkheid door middel van ge- en verboden gedrag te beïnvloeden.

Op basis van de Telecommunicatiewet is de gemeente belast met de coördinatie van de binnen haar grondgebied door aanbieders van openbare elektronische communicatienetwerken uit te voeren werkzaamheden in verband met de aanleg van kabels. Op basis van die wet bestaat er voor de gemeenteraad de verplichting een verordening vast te stellen. In die verordening moet een aantal onderwerpen geregeld zijn, zoals de wijze van uitvoering bij aanleg, onderhoud, verplaatsing en opruiming en van medegebruik van voorzieningen. Aan die plicht heeft de gemeenteraad in het verleden voldaan door vaststelling van de Telecommunicatieverordening (vastgesteld bij raadsbesluit van 12 januari 2000, nr. 18). Door de wijziging van de Telecommunicatiewet per 1 februari 2007 is het noodzakelijk om de Telecommunicatieverordening te herzien.

Aangezien het wenselijk is om aanbieders van openbare elektronische communicatienetwerken zoveel mogelijk op dezelfde wijze te behandelen als anderen die beroepsmatig werkzaamheden aan infrastructuur verrichten, is er voor gekozen om in plaats van de Telecommunicatieverordening één nieuwe verordening vast te stellen waaronder alle werkzaamheden aan de infrastructuur komen te vallen. In de Telecommunicatiewet is overigens met zoveel woorden vermeld dat bij de aan de gemeenten opgedragen coördinatietaak andere werkzaamheden en andere belangen (mogen) worden betrokken dan waarin de Telecommunicatiewet voorziet. In de Verordening werken in de openbare ruimte wordt alleen onderscheid gemaakt tussen de Telecombeheerders en anderen die werkzaamheden in de openbare ruimte verrichten, als dat op basis van de Telecommunicatiewet noodzakelijk is. In de toelichting op de betreffende artikelen wordt het verschil in benaderingswijze uitgelegd.

De vaststelling van deze verordening betekent dat het formele regime voor werkzaamheden aan infrastructuur niet langer meer in verschillende regelingen wordt geregeld. De Algemene Plaatselijke Verordening (APV) wordt zodanig aangepast dat de verboden van de artikelen 4.3.1 en 4.13.2 van de APV niet van toepassing zijn op werkzaamheden in de openbare ruimte. Een soortgelijke wijziging van de APV heeft in het verleden plaatsgevonden.

den toen de Telecommunicatieverordening in werking trad.

Waar in het verleden bij werkzaamheden in de openbare ruimte twee of drie vergunningen of ontheffingen nodig waren, kan nu worden volstaan met één vergunning/instemmingsbesluit werken in de openbare ruimte. Het lijvige en gedetailleerde HOI wordt vervangen door deze verordening en de bijbehorende nadere regels. Deze zijn geschreven volgens de uitgangspunten van het Stedelijk Programma Regelgeving en Handhaving, namelijk 'minder regels, betere handhaving'. Hierbij wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de bedrijven die werkzaamheden uitvoeren. Dit alles levert een aanzienlijke lastenvermindering op voor de bedrijven.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende bepalingen. Naast de begripsomschrijvingen komt de werkingssfeer aan de orde. In hoofdstuk 2 wordt de informatie-uitwisseling en de coördinatie geregeld. Hoofdstuk 3 betreft de regulering van werkzaamheden door middel van algemene uitvoeringsvoorschriften en een vergunning- en kennisgevingstelsel. Hoofdstuk 4 bevat de bepalingen over het herstel van de openbare ruimte en het verplaatsen van kabel- en leidinginfrastructuur en kostenverdeling. Hoofdstuk 5 bevat een strafbepaling en regelt de mogelijkheid om toezichthouders aan te wijzen. In hoofdstuk 6 is het overgangsrecht opgenomen en zijn slotbepalingen te vinden.

II. Artikelgewijs

Hoofdstuk 1

Artikel 1

Artikel 1, onder a. Dit begrip is opgenomen omdat de aanbieder van een elektronisch communicatienetwerk op basis van de Telecommunicatiewet een bijzondere positie heeft. Veel van zijn rechten en plichten zijn gebaseerd op die wet. Daar waar in deze verordening een aparte regeling is gemaakt voor de aanbieder, valt dat onderscheid te verklaren vanuit die bijzondere positie. Zo kan een aanbieder geen vergunningplicht worden opgelegd. De aanbieder dient op basis van de Telecommunicatiewet zijn activiteiten die verband houden met de aanleg en instandhouding van kabels te melden bij burgemeester en wethouders die op basis van de op de gemeente rustende gedoogplicht gehouden zijn een instemmingsbesluit te verlenen.

Onder een elektronisch communicatienetwerk wordt ingevolge de Telecommunicatiewet verstaan: transmissiesystemen, waaronder mede begrepen de schakel- of routeringsapparatuur en andere middelen, die het mogelijk maken signalen over te brengen via kabels, radiogolven, optische of andere elektromagnetische mid-

delen, waaronder satellietnetwerken, vaste en mobiele terrestrische netwerken, elektriciteitsnetten, voor zover deze voor overdracht van signalen worden gebruikt en netwerken voor radio- en televisieomroep en kabeltelevisienetwerken, ongeacht de aard van de overgebrachte informatie.

Het begrip aanbieder is in de Telecommunicatiewet niet gedefinieerd. Onder het "aanbieden" van een van openbaar elektronisch communicatienetwerk wordt verstaan: het bouwen, exploiteren, beheren of beschikbaar stellen van een openbaar elektronisch communicatienetwerk.

Artikel 1, onder b. Om de bereikbaarheid, leefbaarheid en (verkeers)veiligheid van de stad te waarborgen tijdens werkzaamheden is het noodzakelijk om hiervoor tijdelijke maatregelen te treffen. Ook de communicatie over de werkzaamheden naar burgers en bedrijven hoort hierbij. Deze maatregelen kosten geld. Het is de verantwoordelijkheid van de uitvoerende bedrijven en hun opdrachtgevers om, naast de technische uitvoeringskosten, voldoende budget te reserveren voor de benodigde en door de wegbeheerder geëiste BLVC-maatregelen.

Artikel 1, onder c. In de Verordening werken in de openbare ruimte wordt gesproken over het college van burgemeester en wethouders. Dat betekent echter niet dat de uitvoering van deze regeling steeds door hen geschiedt. De gemeente is immers ingedeeld in stadsdelen en een groot aantal bestuurlijk taken, waaronder het beheer van de openbare ruimte is aan de stadsdelen gedelegeerd. Alle stadsdelen kennen hun eigen infrastructuur en treden op als beheerder van de openbare ruimte. Bevoegdheden die een centrale regeling behoeven zijn geplaatst op de A-lijst behorende bij de Verordening op de stadsdelen. Veelal gaat het daarbij om onderwerpen waarvan uniformiteit in hoge mate wenselijk wordt geacht. Het vaststellen van de Verordening werken in de openbare ruimte zelf, en het vaststellen van de bijbehorende nadere regels, formuleren en overlegorganen zijn op de A-lijst geplaatst.

Artikel 1, onder d. De gedoogplichtige is doorgaans de gemeente als eigenaar van de gemeentegrond. Ook anderen kunnen bezitter zijn van openbare gronden. Op hen rust eveneens een gedoogplicht.

Artikel 1, onder e. Het begrip gemeentewerken omvat infrastructuur en overige inrichting van de openbare ruimte die in eigendom is van de gemeente. Het begrip is met name van belang bij het bepaalde in artikel 24, zie ook de toelichting bij dat artikel.

Artikel 1, onder f. In het Beleidskader Hoofdnetten valt te lezen wat tot het hoofdnet auto, fiets en openbaar vervoer wordt gerekend.

Artikel 1, onder g. Zie artikel 2 en de toelichting op dat artikel.

Artikel 1, onder h. Voor het plaatsen van tijdelijke objecten zoals bouwketen, apparatuur, containers ten behoeve van werkzaamheden werd voorheen, vaak gekoppeld aan een KLT-vergunning (voor kabels, leidningen en toebehoren) en een opbrekonthefving, een tijdelijke objectvergunning verleend. Voorwerpen die tijdelijk in de openbare ruimte worden geplaatst ten behoeve van werkzaamheden vallen nu onder de reikwijdte van de Verordening werken in de openbare ruimte, zodat met één integrale werkvergunning kan worden volstaan. De tijdelijke objectvergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) blijft wel van kracht voor losse tijdelijke objecten, zoals rolsteigers, puincontainers en eco-toiletten ten behoeve van bouwwerkzaamheden en particuliere onderhoudswerkzaamheden. Zie ook artikel 8 en de toelichting op dat artikel.

Artikel 1, onder i. een instemmingsbesluit wordt verleend op basis van de Telecommunicatiewet. Het instemmingsbesluit verleent de aanbieder van een elektronisch communicatienetwerk dezelfde rechten als degene die beschikt over een vergunning werken in de openbare ruimte als bedoeld in artikel 8.

Artikel 1, onder j. Kabel- en leidinginfrastructuur zorgt voor transport van drinkwater, afvalwater, informatie, gas, stroom, warmte en overige zaken zoals afval. De gene die dergelijke infrastructuur beheert wordt aangemerkt als kabel- en leidingbeheerder. Onder het begrip valt ook de aanbieder van een elektronisch communicatienetwerk. Het begrip kabel- en leidingbeheerder ziet nadrukkelijk niet alleen op de aanbieder van een elektronisch communicatienetwerk. Waar in deze verordening uitsluitend de aanbieder van een elektronisch communicatienetwerk wordt bedoeld, wordt dat nadrukkelijk vermeld.

Artikel 1, onder k. Dit begrip is van belang omdat voor kleine werkzaamheden een verkorte procedure geldt voor het verkrijgen van een vergunning of instemmingsbesluit. Voor veelvoorkomende, gelijksoortige kleine werkzaamheden is het ook mogelijk om een jaarvergunning te verkrijgen. Zie de artikelen 10 en 12 en de toelichting daarop. De plaatsing van onder- en bovengrondse kasten zoals handholes, ramputten en schakelkasten valt niet onder kleine werkzaamheden, ondanks dat ze vaak wel binnen de daarvoor geldende normen voor oppervlakte en tijd vallen. Omdat de exacte locatie van dergelijke kasten zeer zorgvuldig moet worden afgewogen is voor deze werkzaamheden altijd een vergunning of instemmingsbesluit vereist conform de reguliere procedure. Werkzaamheden aan reeds bestaande kasten kunnen dus wel onder kleine werkzaamheden vallen.

Artikel 1, onder l. Een aanbieder van een elektronisch communicatienetwerk is op basis van de Telecommunicatiewet gehouden om werkzaamheden in verband met de aanleg en instandhouding van kabels te melden aan de gemeente, in casu de gebiedsbeheerder. De gebiedsbeheerder stemt vervolgens middels een instemmingsbesluit in met het tijdstip, de plaats en de wijze van uitvoering van de werkzaamheden. De aanbieder behoeft voor werkzaamheden in de openbare ruimte geen vergunning op basis van de Verordening werken in de openbare ruimte. Zie het eerste lid van artikel 9 en de toelichting daarop.

Artikel 1, onder m. Zie de toelichting bij artikel 1 onder a.

Artikel 1, onder n. De openbare gronden worden in de Telecommunicatiewet als volgt gedefinieerd:

"1 openbare wegen met inbegrip van de daartoe behorende stoepen, glooiingen, bermen, sloten, bruggen, viaducten, tunnels, duikers, beschoeiingen en andere werken;

2 wateren met de daartoe behorende bruggen, plantsoenen, pleinen en andere plaatsen die voor een ieder toegankelijk zijn."

Artikel 1, onder o. Dit begrip is een van de sleutelbegrippen van de verordening. In tal van artikelen vormt het begrip een belangrijk element van de bepaling. Zie bijvoorbeeld artikel 8.

Artikel 2

Dit artikel bevat de werkingssfeer van de verordening. De termen "werkzaamheden", "openbare ruimte" en "infrastructuur" zijn de sleutelbegrippen van de verordening. De begrippen werkzaamheden en openbare ruimte zijn omschreven in de begripsbepalingen van artikel 1. Wat onder infrastructuur wordt verstaan, is te lezen in dit artikel onder a en b.

De infrastructuur onder b betreft de zogenoemde kabel- en leidinginfrastructuur.

Het gaat in deze verordening echter om de boven- en ondergrondse infrastructuur in de breedste zin van het woord. Deze omvat zowel verkeersinfrastructuur zoals wegen en bruggen, als kabel- en leidinginfrastructuur en overige inrichting van de openbare ruimte zoals groenvoorzieningen en straatmeubilair. De woorden "zoals" in de bepalingen brengen tot uitdrukking dat de opsomming niet limitatief is. Indien in de verordening een bepaling geen betrekking heeft op de infrastructuur in ruime zin, dan blijkt dat uit de bewoordingen van de bepaling. Zo zijn er verschillende artikelen waar het alleen gaat om de kabel- en leidinginfrastructuur. Zie bijvoorbeeld artikel 24.

Hoofdstuk 2

Dit hoofdstuk bevat bepalingen betreffende de informatie-uitwisseling en bevat de instrumenten om werkzaamheden in de openbare ruimte te coördineren en af te stemmen.

Artikel 3

Lid 1. Een tijdige informatie-uitwisseling is onmisbaar om het coördinatie- en afstemmingsproces succesvol te laten verlopen. Kabel- en leidingbeheerders en andere beheerders van infrastructuur die in de stad werkzaamheden willen verrichten, zijn op basis van dit artikel verplicht om in een vroeg stadium burgemeester en wethouders op de hoogte te brengen van hun plannen. Dit tijdstip zal in de meeste gevallen ruim voor het aanvragen van de vergunning liggen. Hoe gecompliceerder de werkzaamheden zijn, des te eerder het voornemen hiertoe gemeld moet worden. Grote reconstructies van wegen dienen in de regel al twee jaar voor de beoogde start van de werkzaamheden te worden gemeld. In artikel 1 onder g is aangegeven wat precies onder een kabel- en leidingbeheerder wordt verstaan. De andere beheerders van infrastructuur zijn in ieder geval alle gebiedsbeheerders.

Lid 2. Om meer zicht te krijgen op de werkzaamheden die mogelijk uitgevoerd gaan worden de komende jaren, zijn de kabel- en leidingbeheerders en de andere belanghebbende partijen verplicht om op verzoek één keer per jaar een langetermijnplanning aan te leveren. Met een langetermijnplanning wordt bedoeld een overzicht van reeds geplande en gewenste/verwachte werkzaamheden voor de komende vijf jaren.

Lid 3. Wie, wanneer welke gegevens aan moet leveren, betreft geen onderwerp dat zich leent om uitvoerig geregeld te worden in deze verordening. In nadere regels zal dan ook uitgewerkt worden op welke wijze de informatie-uitwisseling precies gestalte krijgt.

Artikel 4

Lid 1. Het aantal betrokkenen bij de werkzaamheden in de openbare ruimte maakt de noodzaak tot onderlinge afstemming van de activiteiten vanzelfsprekend. Dit artikel bevat de verplichting van burgemeester en wethouders om de werkzaamheden in de openbare ruimte te coördineren. Ook op basis van de Telecommunicatiewet zijn burgemeester en wethouders belast met de coördinatie van werkzaamheden.

Coördineren is het in samenwerkend verband brengen van twee of meer partijen. Het proces van coördineren speelt op alle momenten van de voorbereiding en uitvoering van werkzaamheden, via de overlegorganen die op basis van het tweede lid worden ingesteld.

Lid 2. De bevoegdheid om overlegorganen in te stellen is als centraal stedelijke bevoegdheid opgenomen op de A-lijst, de bijlage van de Verordening op de stadsdelen. De reden daarvoor is dat de doelstelling van de verordening alleen bereikt kan worden indien de werkzaamheden binnen de gehele stad centraal aangemeld en besproken worden. De overlegorganen die op basis van dit artikel worden ingesteld, betreffen de zogenoemde formele overlegorganen. Niet geformaliseerd en/of projectgebonden overleg blijft uiteraard ook mogelijk.

Binnen de overlegorganen worden alle werkzaamheden aan het hoofdniet in elk geval getoetst op de, krachtens artikel 5 gegeven, voorschriften aangaande de Bereikbaarheid, Leefbaarheid en Veiligheid tijdens de uitvoering, de wijze van Communicatie (BLVC) en de cumulatie voor de stad.

Lid 3. Een overlegorgaan is afhankelijk van deelname van alle belangrijke partijen bij werkzaamheden. Zij worden op basis van dit artikel uitgenodigd deel te nemen aan de overlegorganen. Geheel vrijblijvend is deelname aan de overlegorganen echter niet. Op basis van artikel 13 moet bij een aanvraag om een vergunning of bij een melding of kennisgeving het nummer worden overgelegd dat aan de werkzaamheden is toegekend ten behoeve van het coördineren. Ook moeten dan de afspraken die in de overlegorganen zijn gemaakt, ingediend worden. Niet deelnemen aan de overlegorganen kan dus negatieve gevolgen hebben voor het verkrijgen van een vergunning of instemmingsbesluit.

Stadsdelen zijn, als gebiedsbeheerders, vanzelfsprekend vertegenwoordigd in de diverse overlegorganen. Daarnaast zullen de opdrachtgevers van de werkzaamheden in de overlegorganen zitting hebben. Opgemerkt dient te worden dat een stadsdeel zowel gebiedsbeheerder als opdrachtgever kan zijn. Wie nog meer deelnemen aan het overleg, is afhankelijk van de aard van de werkzaamheden. De deelnemers aan het overleg kunnen per project verschillen.

Hoofdstuk 3

Dit hoofdstuk bestaat uit vijf paragrafen. Paragraaf 1 betreft de uitgangspunten werken in de openbare ruimte en bevat ondermeer een artikel op basis waarvan burgemeester en wethouders bevoegd zijn om nadere regels uit te vaardigen. Paragraaf 2 regelt wanneer op basis van deze verordening een vergunning nodig is. Paragraaf 3 bevat bepalingen over de wijze waarop een aanvraag om een vergunning, een melding en een kennisgeving moeten worden ingediend. Paragraaf 4 bevat de artikelen aangaande de besluitvorming zoals het verplichte advies, weigeringsgronden, voorschriften en intrekingsgronden. Paragraaf 5 bevat een tweetal restbepalingen die een aantal plichten betreffen van de vergunninghouder en de

houder van een instemmingsbesluit. Specifieke verplichtingen die zien op het herstel van de openbare ruimte en het verplaatsen van kabel- en leidinginfrastructuur zijn ondergebracht in hoofdstuk 5.

Artikel 5

Lid 1. Bij het verrichten van werkzaamheden in de grond dient met tal van zaken rekening te worden gehouden. Te denken valt onder andere aan de diepte van de aan te leggen kabel, de afstand tot de gevels en beplantingen, de afstand tot andere ondergrondse kabels en leidingen, het herstel van de bovengrond en dergelijke. Het is niet praktisch aan ieder instemmingsbesluit of vergunning steeds dezelfde - in feite standaard - verplichtingen te moeten verbinden. Deze kunnen veel beter, in voor een ieder kenbare regels worden vastgelegd.

De uitvoeringsvoorschriften die op basis van dit artikel worden vastgesteld gelden van rechtswege voor alle werkzaamheden in de openbare ruimte. Aan een instemmingsbesluit of een vergunning hoeven dan nog slechts die voorschriften of beperkingen te worden verbonden die specifiek van belang zijn voor de desbetreffende werkzaamheden.

De bevoegdheid tot het vaststellen van de uitvoeringsvoorschriften, is als centrale bevoegdheid in de A-lijst bij de Verordening op de stadsdelen opgenomen. De reden is dat uniformiteit van de uitvoeringsvoorschriften noodzakelijk wordt geacht. Met de woorden "het college stelt" wordt tot uitdrukking gebracht dat het vaststellen van de regels verplicht is.

Lid 2. De nadere regels worden uiteraard gegeven ter bescherming van de doelstelling van de verordening te weten; het bevorderen van een snelle, veilige en gecombineerde uitvoering van werkzaamheden in de openbare ruimte en een goede communicatie daarover en voorts het bevorderen van een efficiënt, veilig, ordelijk en doelmatig gebruik en beheer van de openbare ruimte.

Er zijn evenwel belangen die op zich niet onmiddellijk uit de doelstelling zijn af te leiden doch onmisbaar zijn voor een behoorlijke uitvoering van werkzaamheden. Zo ligt het voor de hand dat de voorschriften mede gericht zijn op het voorkomen of beperken van overlast en schade. Bij de bescherming van gemeentewerken zoals groenvoorzieningen gaat het bijvoorbeeld om de problematiek van kabels en leidingen in de nabijheid van wortelstelsels. De voorschriften zijn erop gericht bestaande bomen en beplantingen zoveel mogelijk te ontzien, tenzij dat redelijkerwijs niet mogelijk is.

Artikel 6

Door werkzaamheden van verschillende partijen op één locatie te combineren kan worden voorkomen dat er

onnodig gegraven moet worden. Naast het voordeel dat de straten niet telkens opnieuw opgebroken hoeven te worden, kunnen op die manier ook de maatschappelijk kosten lager blijven. Het combineren van werkzaamheden is één van de doelstellingen van de coördinatieoverleggen die op grond van artikel 4 worden ingesteld.

Artikel 7

Dit artikel bevat het uitgangspunt van medegebruik van voorzieningen. Hierbij dient in het bijzonder te worden gedacht aan het verplicht gebruik maken van reeds aanwezige kabelgoten, mantelbuizen of leidingentunnels. In art. 5.12 van de Telecommunicatiewet wordt op dit punt reeds het een en ander geregeld. Aanbieders zijn in beginsel verplicht anderen gebruik te laten maken van hun voorzieningen, voorzover verzoeken daartoe, zowel technisch als financieel, als redelijk kunnen worden bestempeld. Voor dat medegebruik kan een redelijke vergoeding worden gevraagd. Het onderzoeken van de mogelijkheden tot medegebruik van voorzieningen gebeurt uiteraard vroeg in de voorbereidingsfase. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van de op grond van artikel 4 ingestelde coördinatieoverleggen.

Artikel 8

Lid 1. Uitgangspunt van deze verordening is dat werkzaamheden in de openbare ruimte verboden zijn, tenzij men beschikt over een vergunning werken in de openbare ruimte. Deze vergunning komt in de plaats van de opbrekonthefving en gedeeltelijk in plaats van de objectvergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Degene die werkzaamheden verricht in de zin van de Verordening werken in de openbare ruimte valt niet langer meer onder het regime van artikel 4.3 eerste lid APV. Artikel 4.13 APV komt met de inwerkingtreding van de Verordening werken in de openbare ruimte grotendeels te vervallen.

In de Verordening werken in de openbare ruimte is niet gekozen voor een ontheffingstelsel maar is gekozen voor een vergunningstelsel. Het karakter van een vergunningstelsel in het algemeen bestuursrecht is: de handelingen (in casu werkzaamheden in de openbare ruimte) zijn op zich toegestaan maar de gemeente wil plaats, tijd en werkwijze kunnen beoordelen en bijsturen.

Op dit moment zijn het de gebiedsbeheerders (o.a. stadsdelen en gemeentelijke diensten) die de vergunningen (en ontheffingen) afgeven en daarop handhaven. Op basis van deze verordening verandert dit niet.

Dat werkzaamheden aan of het aanbrengen, het hebben of verwijderen van infrastructuur doorgaans overlast met zich brengen, moge duidelijk zijn. Die werkzaamheden gaan meestal gepaard met graafwerkzaamheden waarvoor de weg opgebroken moet worden. Het inrichten



en gebruiken van de openbare ruimte als werkterrein (hetgeen veelal onvermijdelijk is bij uitvoering van grotere werkzaamheden) brengt evenwel vaak hetzelfde soort overlast met zich mee. Denk bijvoorbeeld aan het afzetten van de weg voor het plaatsen van bouwketen en andere tijdelijke objecten ten behoeve van infrastructuurle werkzaamheden. Gelet op de doelstelling van de verordening is daarom ook het inrichten en het gebruik van een werkterrein ten behoeve van infrastructuurle werkzaamheden onder de definitie van het begrip werkzaamheden gebracht, zie artikel 1 onder o. Op die manier kan voor zowel het uitvoeren van de infrastructuurle werkzaamheden als voor het inrichten van het bijbehorende werkterrein één integrale vergunning worden verstrekt.

Het inrichten en gebruik van een werkterrein geschiedt niet alleen bij infrastructuurle werkzaamheden. Ook bij bouwwerkzaamheden of (particuliere) onderhoudswerkzaamheden aan gebouwen wordt veelal apparatuur tijdelijk in de openbare ruimte geplaatst. Omdat het hier bijna altijd gaat om losse tijdelijke objecten zoals rolsteigers, eco-toiletten en puincontainers en de weg hierbij niet opengebroken wordt, vallen deze niet onder de werkingssfeer van de verordening werken in de openbare ruimte. Voor deze zaken blijft dan ook een objectvergunning op basis van artikel 4.3.1 APV vereist.

De gebiedsbeheerder (meestal het dagelijks bestuur van het stadsdeel waar de werkzaamheden plaatsvinden) is de vergunningverlener en draagt zorg voor de handhaving ervan.

Zonder vergunning mag (uiteraard) niet worden gewerkt. Het niet naleven van de nadere regels of de specifieke voorschriften die op basis van artikel 17 aan een vergunning of een instemmingsbesluit worden verbonden, leidt tot sancties en kan leiden tot het stil leggen van de werkzaamheden.

Lid 2. De vergunningplicht van lid 1 geldt niet voor een aanbieder van een openbaar elektronisch communicatienetwerk. Voor deze geldt op basis van hoofdstuk 5 van de Telecommunicatiewet een meldingsplicht. Zij mogen niet met hun werkzaamheden aanvangen voordat burgemeester en wethouders instemming hebben gegeven omtrent het tijdstip, plaats en werkwijze van uitvoering van de werkzaamheden. Dit zogenoemde instemmingsbesluit kan niet op één lijn worden gesteld met een vergunning. Anders dan de vergunning kan een instemmingsbesluit niet worden geweigerd, dit vanwege de wettelijke gedoogplicht. Wel kunnen aan een instemming onder andere voorschriften en beperkingen worden verbonden ten aanzien van de termijn waarop de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en omtrent de tracé keuze (zie ook de toelichting bij artikel 17). De aanbieder die over een instemmingbesluit beschikt, is gerechtigd te werken aan infrastructuur of deze aan

te brengen of te verwijderen en een werkterrein in te richten en in gebruik te hebben. Ook de noodzakelijke graafwerkzaamheden die met de werkzaamheden gepaard gaan, mogen worden verricht.

Lid 3. Dat voor werkzaamheden ten gevolge van een storing of calamiteit geen vergunning nodig is, spreekt feitelijk voor zich. Dergelijke werkzaamheden kunnen in redelijkheid niet uitgesteld worden. Wel dient van een dergelijke omstandigheid zo spoedig mogelijk kennis te worden gegeven bij het bevoegde gezag, doorgaans het dagelijks bestuur van het stadsdeel waar de werkzaamheden verricht worden. Zie ook de toelichting bij artikel 11.

Artikel 9

Dit artikel biedt de mogelijkheid tot het geven van een jaarvergunning voor veelvoorkomende gelijksoortige kleine werkzaamheden. Hierbij gaat het met name om werkzaamheden ten behoeve van huisaansluitingen voor kabels en leidingen. Wel moet de beheerder van infrastructuur die over een jaarvergunning beschikt elke keer dat hij hiervan gebruik maakt een kennisgeving doen aan de gebiedsbeheerder. Zo is bekend wanneer gewerkt wordt en kunnen zonodig afspraken worden gemaakt over het herstel van de wegbedekking. Zie ook de toelichting bij artikel 11.

Artikel 10

De bevoegdheid is als centrale bevoegdheid in de A-lijst bij de Verordening op de stadsdelen opgenomen. De reden is dat de formulieren waarop de aanvraag voor een vergunning of een melding wordt ingediend, uniform van karakter moet zijn en stadsbreed toepasbaar. Dit vergroot de rechtszekerheid van de aanvrager, terwijl de eenduidigheid van de registratie van gegevens in de eigen bestanden van de vergunningverlener gewaarborgd wordt. Voor de Verordening werken in de openbare ruimte is een digitaal formulier ontwikkeld, dat is te vinden via www.loket.amsterdam.nl.

Artikel 11

De woorden “ten minste” in de verschillende leden van dit artikel brengen tot uitdrukking dat het om de minimale tijd gaat. Als er gelegenheid is om de vergunningaanvraag, melding of kennisgeving eerder te doen, dan is dat natuurlijk aan te bevelen. Op die manier is de kans groter dat op de beoogde startdatum ook inderdaad gestart kan gaan worden.

Lid 1. De vergunning of melding geschiedt doorgaans door of ten behoeve van de opdrachtgever van de werkzaamheden. De opdrachtgever is degene die zeggenschap heeft over de infrastructuur die aangebracht moet worden of die juridisch bevoegd is om opdracht te geven tot de werkzaamheden. Veelal betreft het de kabel- en leidingbeheerder, de gebiedsbeheerder of diens

gemachtigde aannemer(s). Indien er meerdere opdrachtgevers zijn, zorgt iedere opdrachtgever voor zijn eigen vergunning of instemmingsbesluit. Het is dan ook goed mogelijk dat bij gecombineerde werkzaamheden sprake is van meerdere vergunninghouders of houders van een instemmingsbesluit. Deze kunnen echter wel gezamenlijk worden aangevraagd, zodat de administratieve lasten beperkt blijven. Men kan bij gecombineerde werkzaamheden ook kiezen voor het werken met één gezamenlijke aannemer waarbij die gemachtigd wordt om namens alle opdrachtgevers één vergunning aan te vragen. De werkwijze en procedures bij gecombineerde werkzaamheden zijn uitgewerkt in de nadere regels.

Lid 2. Voor kleine werkzaamheden geldt een verkorte vergunningprocedure en meldingstermijn, aangezien de impact van dergelijke werkzaamheden over het algemeen beperkt is. Het behandelen van de aanvraag of melding kan dan ook in korte tijd gebeuren.

Lid 3. Er is rekening gehouden met de mogelijkheid dat ingeval de werkzaamheden dienen ter opheffing van een storing, een kennisgeving ruim tevoren niet haalbaar is. In dergelijke gevallen is bepaald dat deze ten minste 24 uur tevoren geschiedt. Ook dat kan nog te lang zijn, vandaar dat soms volstaan kan worden met “zo spoedig mogelijk”. Zo spoedig mogelijk is in ieder geval de eerste werkdag na aanvang van de werkzaamheden. Onder storing of calamiteit wordt eveneens verstaan de ernstige belemmering van de communicatie, zoals omschreven in artikel 5.6 van de Telecommunicatiewet.

Lid 4. Beheerders van infrastructuur die beschikken over een jaarvergunning voor kleine werkzaamheden moeten van deze werkzaamheden wel 1 werkdag vooraf kennis geven. Zo weet de gebiedsbeheerder waar en wanneer gewerkt wordt en kunnen zonodig afspraken worden gemaakt voor het herstellen van de wegbedekking.

Artikel 12

Lid 1. De in deze bepaling vermelde gegevens en bescheiden zijn in belangrijke mate aan het vroegere Handboek Ondergrondse Infrastructuur ontleend. De woorden “voorzover van toepassing” zijn opgenomen omdat niet alle gegevens op alle aanvragen van toepassing zijn. Ook zijn er gegevens waarvan het niet redelijk is deze elke keer te vragen van bekende bedrijven die herhaaldelijk werkzaamheden uitvoeren. Een voorbeeld hiervan is het uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Wanneer het bedrijf bekend is en er hebben geen organisatorische veranderingen opgetreden, dan is een eenmalige verstrekking hiervan voldoende.

Lid 2. Voor werkzaamheden aan het hoofdnets wordt het van groot belang geacht dat bij het beoordelen van de aanvraag om een vergunning of melding duidelijkheid bestaat over de Bereikbaarheid, Leefbaarheid en Veilig-

heid van de stad tijdens de werkzaamheden en de wijze van Communiceren hierover (BLVC). Indien werkzaamheden plaatsvinden aan het hoofdnets moet bij een aanvraag om een vergunning of bij een melding het uitvoeringsplan aangevuld worden met deze gegevens, ook wel een ‘BLVC-plan’ genoemd.

Lid 3. De eisen waaraan de gegevens en bescheiden moeten voldoen, worden, voorzover nodig, nader geconcretiseerd in door Burgemeester en Wethouders vast te stellen nadere regels. Aangezien de basiseisen vrij uitvoerig in het eerste lid zijn vastgelegd, gaat het hier met name om aanvullende locatiespecifieke eisen. Als hiervan sprake is, worden deze door de betreffende gebiedsbeheerder vastgesteld.

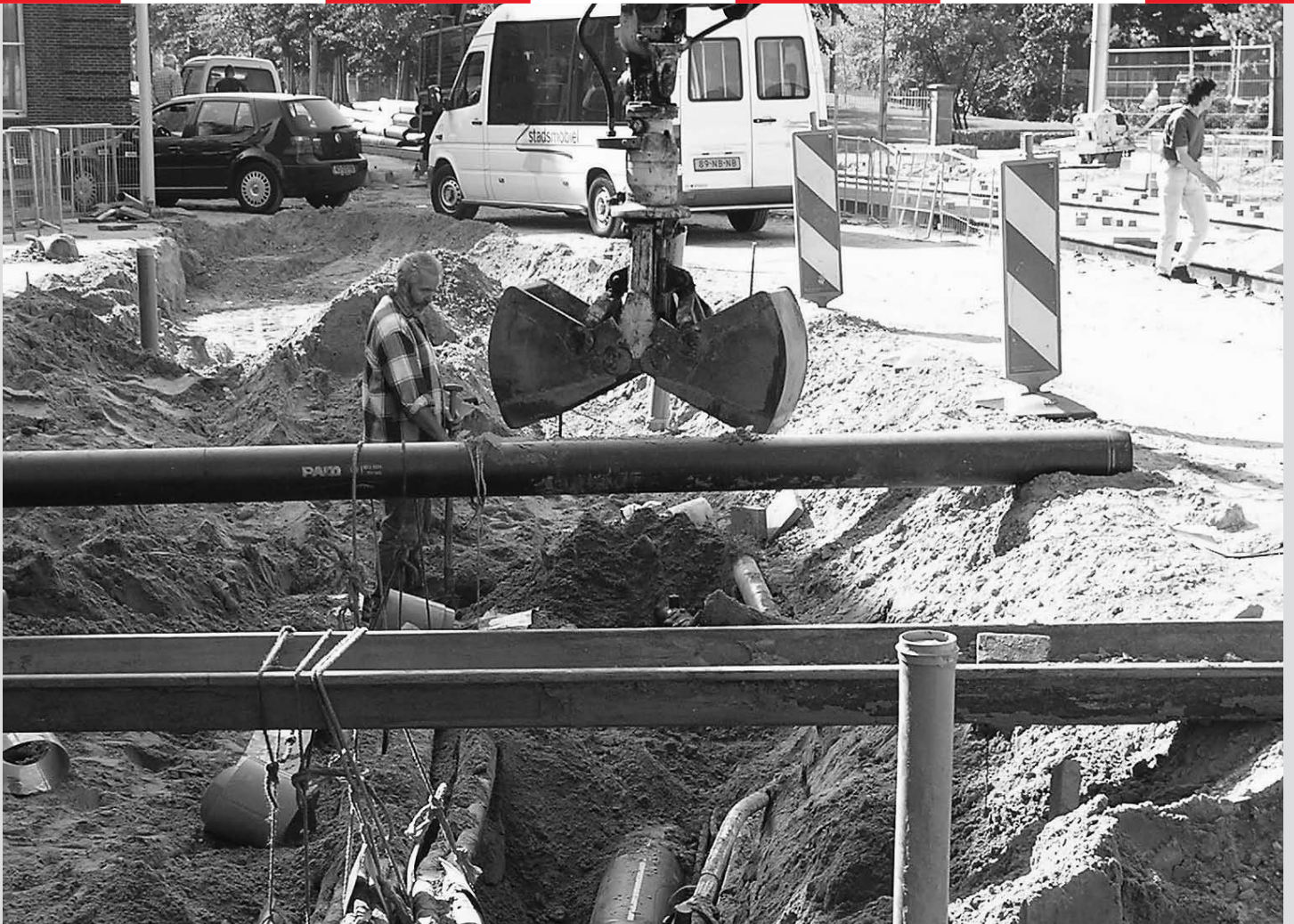
Artikel 13

Dit artikel bevat de extra gegevens die de kabel- en leidingbeheerders bij een aanvraag moeten overleggen. Onder e is de verplichting opgenomen om aan te geven waartoe het overleg met bezitters van andere openbare gronden, indien kabels niet uitsluitend in gemeentegrond worden aangelegd, heeft geleid. De verplichting om het resultaat van het overleg met andere rechthebbenden van openbare gronden te overleggen, dwingt de aanvrager om op dit punt zijn zaken tijdig in orde te hebben.

Artikel 14

Het komt geregeld voor dat voor werkzaamheden, of om die werkzaamheden uit te kunnen voeren, ook nog andere vergunningen nodig zijn, zonder welke het geenszins vaststaat of de werkzaamheden doorgang zullen vinden. Dit artikel biedt de mogelijkheid om een aanvraag in een dergelijke situatie aan te houden. Het gaat om een procedurele afstemming met andere vergunningen. De afstemming gaat niet zover dat een vergunning geweigerd kan worden als bijvoorbeeld ook een kapvergunning nodig is en deze geweigerd is. Het is aan de aanvrager om zich in een dergelijk geval te beraden in hoeverre zijn aanvraag nog zinvol is. Het aanhouden is uitdrukkelijk een bevoegdheid. Indien planning van de werkzaamheden moeilijk is omdat het niet zeker is of de werkzaamheden wel doorgaan, kan het aanhouden van de aanvraag uitkomst bieden.

Bedacht moet worden dat het goed mogelijk is dat degene die verantwoordelijk is voor de benodigde vergunning op basis van deze verordening of het instemmingsbesluit, niet altijd dezelfde (rechts)persoon is die bijvoorbeeld verantwoordelijk is voor de kapvergunning. Door de aanhoudingsmogelijkheid in deze bepaling wordt de aanvrager of indiener van een melding wel verplicht al in een vroeg stadium na te denken welke vergunningen er nodig zijn om de werkzaamheden daadwerkelijk te kunnen uitvoeren.



Artikel 15

Stadsdelen zijn als gebiedsbeheerders verantwoordelijk voor het beheer en de leefbaarheid van de openbare ruimte, ook tijdens werk in uitvoering. Een gebiedsbeheerder kan echter geen uitspraken doen over werkzaamheden die over de grens van het stadsdeel heen lopen. Tevens is het lastig om afspraken te maken over cumulatie van werkzaamheden als deze op het grondgebied van een andere gebiedsbeheerder spelen. Het wordt daarom van groot belang geacht dat aanvragen die zien op werkzaamheden aan het hoofdnet centraal getoetst worden aan de aspecten Bereikbaarheid, Leefbaarheid en Veiligheid tijdens de uitvoering en op de wijze van Communicatie (BLVC) en de cumulatie voor de stad. Ook wordt het van belang geacht dat de uitkomst van die toetsing zijn weerslag vindt in de uiteindelijke voorschriften die aan een vergunning of een instemmingsbesluit worden verbonden. Om die reden is het bevoegde gezag in dit artikel verplicht gesteld om een advies te vragen aan de overlegorganen als bedoeld in artikel 4.

Op basis van artikel 4, tweede lid wordt dan advies gegeven over het tijdstip, de plaats en uitvoering van werkzaamheden. Hoewel het advies niet bindend is, is zeker ook geen sprake van vrijblijvendheid. Op basis van artikel 3:50 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bestuursorgaan dat een besluit neemt dat afwijkt van een wettelijk uitgebracht advies, de afwijking te motiveren. Concreet betekent het dat een gebiedsbeheerder het advies alleen gemotiveerd naast zich neer kan leggen.

Op grond van het tweede lid hoeft het bevoegde gezag aanvragen en meldingen ten behoeve van kleine werkzaamheden, alsmede kennisgevingen op grond van artikel 11, alleen ter advies voor te leggen wanneer deze werkzaamheden niet binnen de daarvoor gestelde uitvoeringsvoorschriften worden uitgevoerd. Eén van die uitvoeringsvoorschriften kan zijn dat autoverkeer en openbaar vervoer op hoofdnetten niet gestremd mag worden. Wanneer dit vanwege de werkzaamheden toch gebeurt dient er alsnog advies te worden aangevraagd. Het grootste deel van de kleine werkzaamheden zal echter op de stoep plaatsvinden.

Artikel 16

Dit artikel bevat de gronden waarop een vergunning geweigerd kan worden. De weigeringsgronden zullen zich niet gauw voordoen indien de aanvrager voldaan heeft aan zijn informatieverplichting van artikel 3. Op grond van dat artikel behoren burgemeester en wethouders tijdig geïnformeerd te worden over voorgenomen werkzaamheden zodat de werkzaamheden aan de overlegorganen voorgelegd kunnen worden. In de overlegorganen wordt aandacht geschonken aan de meeste aspecten die verlening van de vergunning in de weg zouden kunnen staan. Indien binnen de overlegorganen goede afspra-

ken worden gemaakt, mag de aanvrager er in beginsel vanuit gaan dat er geen gronden zijn om de vergunning te weigeren.

Artikel 17

Lid 1. Wat specifiek is voor bepaalde werkzaamheden kan door middel van voorschriften of beperkingen aan de vergunning of het instemmingsbesluit worden gereguleerd. Het belangrijkste in dezen zijn het aanvangstijdstip en de duur van de werkzaamheden. Vanzelfsprekend kunnen deze voorschriften uitsluitend worden opgelegd op grond van de belangen genoemd in dit artikel.

Lid 2. Dit lid bevat de voorschriften die in ieder geval aan een vergunning of een instemmingsbesluit verbonden worden. De woorden "in ieder geval" brengen tot uitdrukking dat ook andere voorschriften gegeven kunnen worden.

Lid 3. Tevens is voorzien in de mogelijkheid om een financiële zekerheid te verlangen ter bevordering van de in de vergunning of het instemmingsbesluit, dan wel in de nadere regels gestelde verplichtingen, bijvoorbeeld ten aanzien van het herstel van de openbare ruimte. Het vragen van een financiële zekerheid is redelijk, gezien de schade die door het niet in acht nemen van de gestelde regels en voorschriften voor de gemeente kan ontstaan.

Artikel 18

De vergunninghouder of de houder van een instemmingsbesluit zijn belangrijke figuren. Zij zijn degenen die ervoor moeten zorgen dat de aan de vergunning of het instemmingsbesluit verbonden voorschriften (en de algemene voorschriften) worden nageleefd. Doorgaans zal het om een rechtspersoon gaan die de zeggenschap heeft over de infrastructuur. Uiteraard handelt die rechtspersoon niet zelf doch laat ze zich door natuurlijke personen vertegenwoordigen. Indien bijvoorbeeld een medewerker van een telecombedrijf werkzaamheden verricht, doet hij dat namens de rechtspersoon. Bij geschillen wordt dan ook niet de medewerker, maar de vergunninghouder of de houder van een instemmingsbesluit aangesproken. Indien een voorschrift van een vergunning of instemmingsbesluit wordt overtreden, kan naast de vergunninghouder of de houder van een instemmingsbesluit ook de feitelijke overtreder aangesproken worden. Wie als overtreder kan worden aangemerkt is afhankelijk van de omschrijving van de geschonden norm. Artikel 8 is gericht tot een ieder. Artikel 18 richt zich specifiek tot de vergunninghouder of de houder van een instemmingsbesluit.

Artikel 19

Dit artikel bevat de gronden waarop een vergunning of instemmingsbesluit ingetrokken kan worden. De weigeringsgronden zullen zich niet gauw voordoen indien de aanvrager de juiste gegevens heeft verstrekt en zich

houdt aan de uitvoeringsvoorschriften op grond van artikel 5 en de voorschriften die aan de vergunning of het instemmingsbesluit zijn verbonden. Bij een wijziging in omstandigheden moet men denken aan zeldzame, onverwachte en ingrijpende zaken. Dit zal dus nauwelijks voorkomen.

Artikel 20

Lid 1. Het is van groot belang dat het bevoegde gezag op de hoogte is als er sprake is van rechtsopvolging. Rechtsopvolging kan immers gevolgen hebben voor de rechtsverhouding tussen de vergunninghouder en het bevoegde gezag. Zie de toelichting bij artikel 21.

Lid 2. Deze bepaling is noodzakelijk omdat de gedoogplicht uitsluitend betrekking heeft op openbare netwerken. De aanleg van particuliere netwerken kan worden verboden, althans een vergunning daarvoor kan, als het algemeen belang zich daartegen verzet, worden geweigerd.

Artikel 21

Uit deze bepaling volgt dat bij rechtsopvolging een vergunning of een instemmingsbesluit wordt overgeschreven. De vergunning of het instemmingsbesluit (en de daarbij behorende rechten en plichten) gaat dan over op de rechtsopvolger. Daarmee komt een einde aan de rechtsverhouding tussen burgemeester en wethouders (bij uitvoering van deze verordening veelal het dagelijks bestuur van een stadsdeel) en de oorspronkelijke vergunninghouder, en ontstaat een rechtsverhouding tussen burgemeester en wethouders en degene op wiens naam de vergunning of het instemmingsbesluit is overgeschreven.

Hoofdstuk 4

Dit hoofdstuk omvat de bepalingen over het herstel van de openbare ruimte nadat werkzaamheden hebben plaatsgevonden. Naast een beginselplicht tot het herstellen van de openbare ruimte zijn artikelen opgenomen over de wijze waarop de kosten worden berekend en voor wiens rekening ze komen. Verder is geregeld onder welke omstandigheden kabel- en leidinginfrastructuur verplaatst moet worden en wie de kosten hiervoor draagt.

Artikel 22

Lid 1. De openbare ruimte hoeft niet in een betere staat te worden gebracht dan aanwezig voordat de werkzaamheden werden uitgevoerd. Om die reden wordt in beginsel uitgegaan van de “aangetroffen staat” van de aanwezige infrastructuur. Dit ligt evenwel anders indien de werkzaamheden plaats vinden in een gebied waar de openbare ruimte minder dan vijf jaar geleden is ingericht of volledig is vernieuwd. Dit vanwege de beleidslijn in Amsterdam dat wanneer een stuk openbare ruimte, zoals een straat of plantsoen, opnieuw is ingericht, of wanneer

de verharding van een straat volledig is vernieuwd, dit dan vervolgens tenminste vijf jaar ongestoord kan blijven liggen. Ook artikel 6 is door deze beleidslijn ingegeven. Hiermee worden bewoners en ondernemingen ter plaatse beschermd tegen ongewenste en onnodige overlast door herhaalde werkzaamheden. Wanneer het om wat voor reden ook toch noodzakelijk is om binnen vijf jaar opnieuw de betreffende openbare ruimte op te breken gelden er extra eisen aan het herstel. Dit kan inhouden dat de volledige straat of stoep over de lengte waarin een sleuf is gegraven opnieuw aangestraat dient te worden in plaats van alleen de sleuf, teneinde het ‘nieuwe’ uiterlijk te behouden.

Vlak voor de aanvang van de werkzaamheden wordt een schouw (nulmeting) uitgevoerd van de plaats waar de werkzaamheden plaats zullen vinden. Dit om te voorkomen dat later niet meer duidelijk is hoe de staat van de openbare ruimte was. Na beëindiging van de werkzaamheden moet zo spoedig mogelijk wederom een schouw worden uitgevoerd, om eventuele schade aan de infrastructuur vast te kunnen stellen.

Herstel van de bestaande infrastructuur reikt, gelet op de beschrijving van infrastructuur in artikel 2, verder dan het herstel van het wegdek. Bij ingravingen in plantsoenen dient het groen weer hersteld te worden. Dit houdt in het herstel van gazons, gerooide struiken, vaste planten, enz.

Lid 2. Burgemeester en wethouders zorgen in beginsel voor het herstel van de openbare ruimte. Dat betekent overigens niet dat de kosten ook altijd voor rekening van de gemeente komen. Zie lid 3 waar dat onderwerp is geregeld.

Lid 3. De opdrachtgever van werkzaamheden zal doorgaans een rechtspersoon zijn die bevoegd is opdracht te geven tot de werkzaamheden, bijvoorbeeld een kabel- en leidingbeheerder of een stadsdeel. In beginsel worden kosten toegerekend aan degene in wiens naam de werkzaamheden worden uitgevoerd. Het is evenwel goed mogelijk -en veelal ook wenselijk- dat werkzaamheden gecombineerd worden uitgevoerd. In principe is dan iedere partij aansprakelijk voor de kosten voor of tengevolge van zijn aandeel in de uitvoering van werkzaamheden in de openbare ruimte. In de nadere regels als bedoeld in artikel 26 wordt dit onderwerp nader uitgewerkt.

Lid 4. Omdat al op voorhand bekend is dat er, ook bij goed herstel van de openbare ruimte, toch sprake is van een blijvende kwaliteitsachteruitgang wordt bij de berekening van de kosten rekening gehouden met degeneratie en extra onderhoud. Daarnaast worden beheerkosten in rekening gebracht, dat zijn de kosten die de gemeente maakt voor de administratieve afhandeling en het toezicht op de kwaliteit van het herstel.

Onder degeneratie wordt verstaan de achteruitgang van de levensduur van de wegverharding als gevolg van graafwerkzaamheden. De degeneratie is mede afhankelijk van de bodemgesteldheid.

De doorberekening van degeneratie, extra onderhoud en beheer moet in principe zodanig zijn dat over een langere periode beschouwd, de kosten die de gebiedsbeheerder als gevolg van de schade aan de infrastructuur moet maken, door deze doorberekening gedekt worden. De woorden "tenzij dat niet redelijk is" betekenen dat per keer bezien moet worden of het wel redelijk is dat met –alle- kostenaspecten rekening wordt gehouden. Zo is het bijvoorbeeld niet redelijk dat met degeneratie-effecten rekening wordt gehouden als een wegdek geheel, dat wil zeggen van trottoir tot trottoir respectievelijk van gevel tot gevel wordt vernieuwd.

Artikel 23

Dit artikel geldt slechts voor vergunninghouders en niet voor telecomaanhouders. De Telecommunicatiewet voorziet reeds in een regeling voor het opruimen van kabels waarop geen gedoogplicht meer rust. Uit de Telecommunicatiewet volgt dat de gedoogplicht voor nieuwe kabels eindigt wanneer kabels gedurende tien jaar geen onderdeel meer uitmaken van een openbaar elektronisch communicatienetwerk. Dit is het geval bij lege mantelbuizen en bij kabels waarvan de (glasvezel)verbinding niet actief is. Voor dergelijke kabels aangelegd vóór 1 februari 2007 geldt dat de gedoogplicht eindigt op 1 januari 2018. Voor die tijd kunnen telecomaanhouders natuurlijk wel op basis van vrijwilligheid besluiten om niet meer in gebruik zijnde kabels te verwijderen, wanneer de grond ter plaatse vanwege werkzaamheden toch open ligt.

Lid 1. Teneinde de –vaak schaarse- ondergrond zo efficiënt mogelijk te kunnen gebruiken is het niet wenselijk dat zich hierin ongebruikte en nutteloze kabel- en leidinginfrastructuur bevindt. Daarom is bepaald dat melding moet worden gedaan van het niet meer in gebruik zijn van kabel- en leidinginfrastructuur. In de praktijk wordt tijdens de voorbereidingsfase van werkzaamheden in kaart gebracht of er zich op de betreffende locatie niet meer in gebruik zijnde kabel- en leidinginfrastructuur bevindt.

Lid 2. Dit lid voorziet in de mogelijkheid de vergunninghouder te verplichten zijn niet meer in gebruik zijnde kabel- en leidinginfrastructuur op eigen kosten te verwijderen. Het kan hierbij in het belang van de gemeente als wegbeheerder zijn dat oude kabels niet onmiddellijk worden verwijderd; daarvoor moet immers de straat worden opengemaakt. Het ligt voor de hand dit pas te doen op het eerstvolgende moment dat de weg wegens andersoortige werkzaamheden toch moet worden opengemaakt. Indien de vergunninghouder zijn oude kabels wil vervangen door nieuwe kan aan de vergunning een voorschrift inzake de opruiming worden verbonden.

Artikel 24

Ook dit artikel geldt expliciet alleen voor een vergunninghouder en niet voor een telecomaanhouders. De verplichting van een aanbieder om zijn kabels, al dan niet voor eigen rekening, te verplaatsen is namelijk al geregeld in artikel 5.8 van de Telecommunicatiewet.

Het eerste lid regelt de verplichting van de vergunninghouder om ten aanzien van zijn kabel- en leidinginfrastructuur op eigen kosten maatregelen te nemen indien dit nodig is voor het uitvoeren van gemeentelijke werkzaamheden. In de meeste gevallen gaat het dan om verplaatsing van kabels en leidingen, maar soms is het aanbrengen van beschermende voorzieningen ook voldoende. In Amsterdam wordt geen vergoeding (precarie) gevraagd voor het hebben van kabel- en leidinginfrastructuur in de grond. In een dergelijke situatie is het reëel toepassing te geven aan het beginsel: "liggen om niet, verleggen om niet". Vandaar dat de maatregelen op eigen kosten moeten worden genomen.

Lid 2. Er kunnen zich situaties voordoen waarin het niet redelijk is om de kosten van de maatregelen voor rekening te laten komen van de vergunninghouder. In nadere regels worden die situaties omschreven waarin op voorhand duidelijk is dat een andere verdeling van de kosten gerechtvaardigd is en de vergunninghouder dus recht heeft op zogenaamde nadeelcompensatie.

Artikel 25

Het gaat in dit artikel met name om straatmeubilair zoals afvalbakken, bankjes of fietsrekken en om groenvoorzieningen zoals bomen. Vanwege de aanleg van kabel- en leidinginfrastructuur kan het nodig zijn deze zaken te verplaatsen of om (beschermings)maatregelen te nemen.

Artikel 26

Over de wijze waarop de openbare ruimte hersteld wordt en de wijze waarop de berekening van de kosten hiervoor plaatsvindt, worden voor het inwerking treden van deze verordening diverse uitgangspunten/afspraken. Dit geldt ook voor de verdeling van BLVC-kosten bij gecombineerde werkzaamheden. Veel van deze uitgangspunten/afspraken worden in de nadere regels opgenomen.

De bevoegdheid tot het vaststellen van de nadere regels, is als centrale bevoegdheid in de A-lijst bij de Verordening op de stadsdelen opgenomen. De reden is dat uniformiteit van de nadere regels noodzakelijk wordt geacht.

Hoofdstuk 5

Artikel 27

De Verordening werken in de openbare ruimte is een zogenoemde strafverordening. Dat betekent dat de overtreder in de gevallen genoemd in dit artikel strafrechtelijk kan worden vervolgd. Voor de vraag wie als overtreder aangemerkt kan worden, is niet beslissend aan wie een vergunning of een instemmingsbesluit (ooit) is verleend. Degene die de verboden activiteit verricht kan worden aangesproken als –zoals uit de jurisprudentie blijkt– de verdachte/overtreder het in zijn/haar (feitelijke en juridische) macht heeft om de overtreding te laten beëindigen.

Artikel 28

Het toezicht op de naleving wordt uitgebreid geregeld in de Algemene wet bestuursrecht, afdeling 5.2. De stadsdelen hebben toezichthouders in dienst in de zin van deze wettelijke bepaling. De stadsdelen zijn zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van de handhaving, waaronder de controlecapaciteit.

Op basis van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht zijn burgemeester en wethouders bevoegd bestuursdwang aan te zeggen of een last onder dwangsom op te leggen, als in strijd met een bij of krachtens een wettelijk voorschrift gestelde verplichting wordt gehandeld. Volgens vaste jurisprudentie dient een aanzegging bestuursdwang of een lastgeving onder dwangsom gericht te worden tot degene die het in zijn macht heeft aan de aanschrijving of lastgeving te voldoen. Indien nu een vergunninghouder voor de uitvoering van werkzaamheden een aannemer in dienst neemt die zich niet aan de vergunningvoorschriften houdt, kunnen zowel de vergunninghouder als de aannemer worden aangeschreven. Beiden hebben het immers in hun macht om een einde te maken aan de situatie. De vergunninghouder kan via de privaatrechtelijke verhouding de aannemer opdracht geven de onwettige situatie te beëindigen. De aannemer kan de mensen die het werk daadwerkelijk uitvoeren opdracht geven aan de aanschrijving te voldoen.

Artikel 29

Dit artikel maakt het mogelijk om in individuele gevallen, waarin toepassing van deze verordening (gegeven het doel en de strekking ervan) een onbillijkheid van overwegende aard zou opleveren, een onderdeel van deze verordening buiten toepassing te laten of daarvan af te wijken.

Hoofdstuk 6

Artikel 30

Deze verordening gaat uit van onmiddellijke werking. De verordening is niet alleen van toepassing op hetgeen na haar inwerkingtreding voorvalt, maar ook op hetgeen bij haar inwerkingtreding bestaat, zoals bestaande rechtsposities en verhoudingen. Om die reden is er voor gekozen om alle vergunningen en ontheffingen (en de daaraan verbonden voorschriften of beperkingen) die verleend zijn voor het inwerkingtreden van deze verordening, te beschouwen als te zijn verleend op basis van de Verordening werken in de openbare ruimte. Omdat de Verordening werken in de openbare ruimte voor het grootste deel voorheen geldende beleidsregels en afspraken vastlegt, (en de feitelijke gang van zaken in hoofdlijnen ongewijzigd blijft) bestaat er geen beletsel tegen onmiddellijke inwerkingtreding.



Colofon

Tekst en productie: gemeente Amsterdam, bureau Stadsregie
Vormgeving: ABCvorm, gemeente Amsterdam
Oplage: 300
Oktober 2009 (**adresgegevens gewijzigd 2015**)

Gemeente Amsterdam, **rve Verkeer en Openbare Ruimte**
bureau Stadsregie
bezoekadres: Weesperplein 8
Postbus 95089
1090 HB Amsterdam

Kijk voor de meest actuele versie op www.regelgeving.amsterdam.nl
en www.coördinatiestelsel.amsterdam.nl



BIJLAGE 3



Gemeente
Amsterdam



Beleidskader Puccinimethode

Standaard voor het Amsterdamse straatbeeld
Januari 2018

Inhoudsopgave

Deel A:

Puccinimethode Algemeen

Voorwoord	blz. 9
1. Inleiding	blz. 10
1.1 Aanleiding	blz. 11
1.2 De opzet van het Beleidskader Puccinimethode	blz. 11
1.3 De Puccinimethode in relatie tot andere kaders	blz. 12
1.3.1 Wettelijke zorgplicht	blz. 12
1.3.2 Amsterdams beleid voor de openbare ruimte	blz. 12
1.3.3 De Puccinimethode en de Visie Openbare Ruimte	blz. 12
1.3.4 Relatie met de leidraad van de Centrale Verkeerscommissie	blz. 13
1.3.5 Relatie met Handboeken Inrichting Openbare Ruimte van de stadsdelen	blz. 13
2. De Puccinimethode	blz. 14
2.1 Doel	blz. 15
2.2 Vijf overtuigingen	blz. 15
3. Middelen	blz. 18
3.1 Een goed werkproces	blz. 19
3.1.1 Gezamenlijke verantwoordelijkheid	blz. 19
3.1.2 Tijdig de openbare ruimte opgave betrekken in de planvorming	blz. 19
3.2 Implementatie & monitoring	blz. 20
3.2.1 Commissie Puccinimethode	blz. 20
4. Relatie met belangrijke thema's	blz. 22
4.1 Duurzaamheid	blz. 23
4.1.1 Duurzaam ontwerpen	blz. 23
4.1.2 Duurzaam materiaal	blz. 23
4.1.3 Maatschappelijk verantwoord inkopen	blz. 24
4.1.4 Verdere verduurzaming van de Puccinimethode	blz. 24
4.2 Buurtparticipatie	blz. 25
4.3 Toegankelijkheid openbare ruimte	blz. 25
4.4 Beheer en assetmanagement	blz. 25
4.5 Inkoop	blz. 26
4.6 Aanbestedingen & contractvormen	blz. 27
4.7 Betaalbaarheid	blz. 28
o. Bijlage	blz. 81
o.1 Algemene uitgangspunten bij adviezen van de Commissie Puccinimethode	blz. 82
o.2 Uitzonderingen op de zonering van de openbare verlichting	blz. 83
Colofon	blz. 87
Verklaring naam Puccinimethode	blz. 88

Deel B:

Puccinimethode Rood

1. Vloerkaart Puccinimethode Rood

1.1 Opbouw van de vloerkaart	blz. 32
1.1.1 Zonering	blz. 33
1.1.2 Lijnen	blz. 37
1.1.3 Bijzondere plekken	blz. 37
1.2 Implementatie van de nieuwe vloerkaart	blz. 37
1.3 Buurtpleinen	blz. 38

2. Openbare verlichting en straatmeubilair

2.1 Openbare verlichting	blz. 40
2.1.1 Masten, armaturen en overspanningen	blz. 41
2.1.2 Aansluiting op de stedenbouwkundige gordels	blz. 41
2.1.3 Masten en armaturen bij stedelijke vernieuwing	blz. 44
2.1.4 Implementatie van de standaard	blz. 44
2.1.5 Innovatie binnen de standaard	blz. 44
2.2 Straatmeubilair	blz. 46
2.2.1 Een familie van straatmeubilair	blz. 46
2.2.2 Afvalbakken	blz. 46
2.2.3 Ondergrondse afvalcontainers	blz. 46
2.2.4 Zitbankjes	blz. 47
2.2.5 Fietsparkeervoorzieningen	blz. 47
2.2.6 Walkasten	blz. 48
2.2.7 Paaltjes	blz. 48
2.2.8 Cultuurhistorisch waardevolle objecten	blz. 48
2.2.9 Overige objecten in de openbare ruimte	blz. 48

3. Straten, inrichtingsprincipes en detaillering

3.1 Opbouw van het straatprofiel	blz. 51
3.2 Rijwegen en fietspaden	blz. 52
3.3 Trottoir	blz. 53
3.4 Parkeren	blz. 55
3.5 Kolken en goten	blz. 56
3.6 Specifieke inrichtingselementen	blz. 57
3.7 Juiste materialisering en detaillering bij groot onderhoud	blz. 57

Deel C:

Puccinimethode Groen

1. Groen in Amsterdam

1.1 Een groene stad	blz. 60
1.2 De groenstructuren uit de structuurvisie	blz. 61
1.2.1 Hoofdgroenstructuur en richtlijnen	blz. 64
1.2.2 Ecologische structuur	blz. 64
1.3 De Hoofdbomenstructuur	blz. 67

2. Randvoorwaarden voor de aanleg van groen

2.1 Spelregels, voorwaarden en inrichtingseisen voor de Hoofdbomenstructuur	blz. 68
2.1.1 Inrichtingseisen	blz. 70
2.1.2 Groeiplaatsomstandigheden nieuwe bomen	blz. 70
2.1.3 Groeiplaatsomstandigheden bestaande bomen	blz. 71
2.1.4 Ontwatering	blz. 71
2.1.5 Wortelopdruk	blz. 71
2.1.6 Boomspiegels	blz. 71
2.2 Juiste materiaalkeuze groen, grond en hulpmiddelen	blz. 72
2.3 Juiste groen en beplantingskeuze	blz. 72
2.4 Juiste maatvoering groen	blz. 73
2.5 Juiste boomkeuze	blz. 73
2.6 Juiste werkwijze	blz. 74

A

**Puccinimethode
Algemeen**

Voorwoord

Voorwoord

Amsterdam is een populaire stad met grote aantrekkingskracht. De openbare ruimte is de basis voor het stedelijk leven en het sociale en economische succes van onze stad.

De openbare ruimte stimuleert om elkaar te ontmoeten en is een plek waar mensen graag spelen, sporten en verblijven. Daarvoor moet straten, pleinen, parken en plantsoenen met ambacht en visie zijn ingericht. Deze zijn duurzaam, functioneel en goed ontworpen, zodat de stad mooi, schoon, heel en veilig is. Een openbare ruimte waar de Amsterdammer trots op is.

De stad blijft groeien en de druk op de openbare ruimte zal hierdoor toe blijven nemen. Daarom moeten we de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte blijven verbeteren. Hoe we het groen, de straten, de pleinen en de overige plekken steeds beter laten aansluiten bij de behoeftes van bewoners, ondernemers en bezoekers.

We zullen onze nieuwe én bestaande openbare ruimte slim moeten inrichten en beheren, zodat divers en intensief gebruik beter mogelijk wordt. Om te komen tot passende oplossingen, is het essentieel dat alle partijen die actief zijn in de openbare ruimte goed samenwerken: van ontwerp tot inkoop, van uitvoering tot beheer.

Puccinimethode

Met de Puccinimethode kunnen we met behulp van een aantal eenvoudige standaarden de hele stad eenduidig, betaalbaar en samenhangend inrichten. Dit leidt tot een openbare ruimte van een hoge kwaliteit. Uiteraard doen we dit zo duurzaam mogelijk: zuinig met energie en grondstoffen, hernieuwbaar, plant- en diervriendelijk, regen- en hittebestendig.

De openbare ruimte is continu in ontwikkeling. De behoefte van de gebruikers is veranderlijk, net als de gebruiksdruk. De gemeente blijft zich inzetten voor een rustige en logische openbare ruimte van hoogwaardige kwaliteit, nu én in de toekomst.

Abdeluheb Choho

Wethouder Openbare Ruimte en Groen



Het Vondelpark. De toenemende gebruiksdruk vraagt om een duurzame inrichting en goede beheerbaarheid.

01

Inleiding

1.1

Aanleiding

De Puccinimethode staat voor een kwalitatief goede, fysieke inrichting van alle Amsterdamse openbare ruimte; alle Amsterdamse straten, pleinen, parken en plantsoenen. Er is sinds 2004 door verschillende disciplines aan gewerkt. Dat heeft geresulteerd in het 'Handboek Puccinimethode Rood, deel I' dat in 2014, na inspraak, door B&W is vastgesteld. In dit handboek zijn voor met name 'gewone' straten de belangrijkste inrichtingsprincipes en materialisering opgenomen. Het bewijst dagelijks zijn nut bij het ontwerpen, aanleggen en beheren van de openbare ruimte.

Dit Beleidskader Puccinimethode betreft een actualisatie en uitbreiding van het handboek uit 2014. Richtinggevend bij de actualisatie is de Visie Openbare Ruimte. De ambities en voorstellen die hierin vastgelegd zijn maken dat de Puccinimethode in haar aspecten nu veel sterker redeneert vanuit duurzaamheid, hergebruik, innovatie, flexibiliteit bij de inrichting van openbare ruimte en het principe van de 'ongedeelde stad'.

Een nieuw onderdeel is de Puccinimethode 'Groen' waarin afspraken staan voor de inrichting van de groene openbare ruimte. Ook nieuw zijn afspraken over de toepassing van openbare verlichting (dit maakt geen onderdeel van het Beleidskader Verlichting 2017) en straatmeubilair.

1.2

De opzet van het beleidskader Puccinimethode

Dit beleidskader bestaat uit drie delen:

- Deel A: Puccinimethode Algemeen
- Deel B: Puccinimethode Rood
- Deel C: Puccinimethode Groen

In deel A staat het gezamenlijke doel, met de algemene uitgangspunten en afspraken. Nadere uitwerking volgt in de delen Puccinimethode Rood en de Puccinimethode Groen.

De 'Puccinimethode Groen' is een relatief nieuw onderdeel van de Puccinimethode en zal zich de komende jaren verder ontwikkelen.

Met deze tweedeling is een verdere onderverdeling van de Puccinimethode in andere delen (bijvoorbeeld 'Blauw' voor watergebonden aspecten van de openbare ruimte) voorlopig niet aan de orde.

Beleidskader Puccinimethode in relatie tot Handboeken Puccinimethode Rood en Groen

In dit beleidskader zijn algemene uitgangspunten en afspraken vastgelegd voor de inrichting van de openbare ruimte in Amsterdam. Het bevat algemene afspraken over de vormgeving van de openbare verlichting en het straatmeubilair, de keuze voor het materiaal en voorschriften voor de aanleg van het groen.

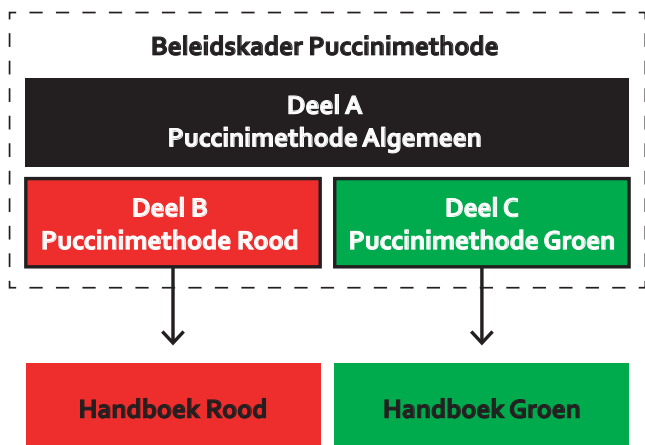
Voorgeschiedenis

De afgelopen 25 jaar heeft de Amsterdamse openbare ruimte een ware metamorfose ondergaan. Er is geïnvesteerd in de openbare ruimte en die verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving van de Amsterdammer is ook duidelijk zichtbaar. Grote delen van de binnenstad zijn opgeknapt en heringericht met hoogwaardige materialen (het grachtenprofiel). De IJ-oeveren zijn getransformeerd tot succesvol woonwerkgebied met daarbij een belangrijke rol voor de inrichting van de openbare ruimte. In stadsdelen zijn bij stadsvernieuwingsprojecten hele wijken heringericht. Ook veel parken zijn gerenoveerd: het Vondelpark, het Erasmuspark en het Oosterpark bijvoorbeeld.

Rond de eeuwwisseling werd steeds duidelijker dat de transformatie van de openbare ruimte van Amsterdam indrukwekkend was en heel veel goeds opleverde, maar ook dat het ontbrak aan samenhang in de openbare ruimte van de stad. Er was te weinig afstemming tussen de vele betrokken diensten en stadsdelen. Daarnaast waren er verschillende handboeken en beleidskaders voor de inrichting van de openbare ruimte. Ook de kwaliteit van de uitvoering liet vaak te wensen over. Er werd veel geëxperimenteerd en te weinig gebruik gemaakt van 'best practice'.

In 2001 zijn acties in gang gezet om deze problemen te overkomen, die uiteindelijk bekend kwamen te staan als 'De Puccinimethode'. In 2014 is het eerste 'Handboek Puccinimethode Rood' vastgesteld in het college van B&W. Dit heeft al geleid tot minder verrommeling van verschillende ontwerpen, goede passende detaillering en materialen en daarmee een kostenbesparing voor zowel opslag als inkoop. Op deze weg gaan we verder.

In de separate 'technische' handboeken Puccinimethode Rood en Groen, die aanvullend zijn op dit beleidskader, is in detail opgenomen met welke soorten inrichtingsprincipes, standaardoplossingen en standaarddetailering we in Amsterdam werken.



1.3

De Puccinimethode in relatie tot andere kaders

1.3.1 Wettelijke zorgplicht

Op grond van de Wegenwet en het Burgerlijk Wetboek heeft de gemeente Amsterdam een wettelijke zorgplicht om de openbare ruimte gedurende langere termijn 'schoon, heel en veilig' te houden. Wegen en bermen moeten in goede staat zijn in het belang van de verkeersveiligheid. Ook het snoeien van bomen is een wettelijke plicht van de gemeente om onveilige situaties – bijvoorbeeld door overhangende takken – te voorkomen. Daarnaast moet de gemeente bij het inrichten en beheren van het groen handelen conform de 'Wet Natuurbescherming'.

1.3.2 Amsterdams beleid voor de openbare ruimte

Naast de wettelijke plichten kunnen gemeenten eigen ambities formuleren voor de kwaliteit van de openbare ruimte en het onderhoud daarvan. De Puccinimethode is één van de beleidskaders waarmee Amsterdam de inrichtingskwaliteit van de openbare ruimte verzekert. Vanzelfsprekend moet deze inrichting veilig, functioneel en toegankelijk zijn voor alle gebruikers. Ook een goede beheerbaarheid van groen, straten en pleinen is van groot belang. Het beleid voor het beheer van de openbare ruimte is vastgesteld in het kader '1 Amsterdam Heel & Schoon' (zie Deel A, paragraaf 4.4).

1.3.3 De Puccinimethode en de Visie Openbare Ruimte

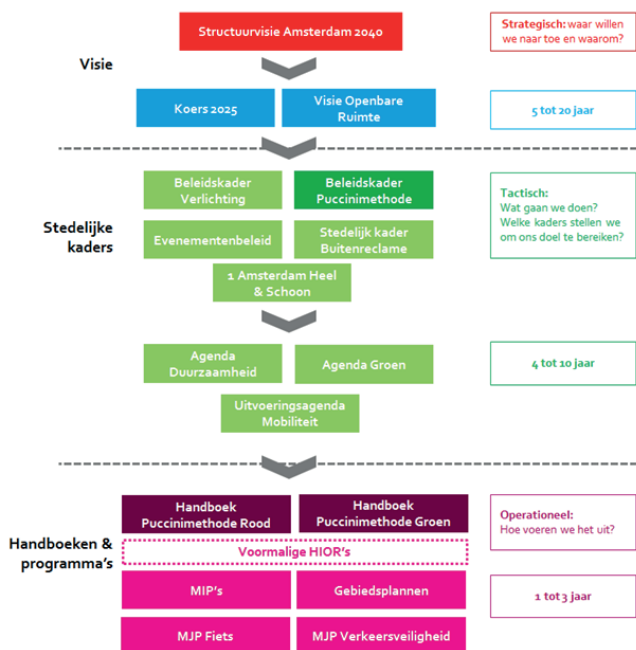
De 'Visie Openbare Ruimte 2025' geeft richtlijnen voor de ontwikkeling en het beheer van de openbare ruimte in Amsterdam. Deze visie richt zich vooral op de verblijfsfunctie. De openbare ruimte moet aantrekkelijk zijn, comfortabel om in te verblijven, prettig aanvoelen en met liefde zijn ingericht: de openbare ruimte is de huiskamer van alle Amsterdammers.

Amsterdam verstedelijkt. Tot 2025 komen er jaarlijks 5000 woningen bij. Onze economie richt zich steeds meer op specialistische dienstverlening en hoogwaardige kennisproductie. Het gebruik van de openbare ruimte wordt steeds intensiever en diverser. Er is zodoende behoefte aan een inrichting van de openbare ruimte die daar rekening mee houdt.

Bij het ontwikkelen en inrichten gaan we daarom uit van 5 ambities, namelijk dat de openbare ruimte:

- 1 is ingericht op huidig en toekomstig gebruik;
- 2 de dynamiek van de stad ondersteunt;
- 3 duurzaam wordt ingericht en beheerd;
- 4 overal op verzorgd niveau wordt onderhouden en beheerd;
- 5 gezamenlijk wordt ingericht en beheerd.

Voor het realiseren van de ambities uit de Visie Openbare Ruimte speelt de Puccinimethode een belangrijke rol. De visie is richtinggevend maar ook ondersteunend aan de Puccinimethode. De Puccinimethode draagt als volgt bij aan het realiseren van de ambities uit de visie:



Schematische voorstelling van de positionering van de Puccinimethode ten opzichte van andere beleidsproducten voor de openbare ruimte (schema is niet volledig).

- De Puccinimethode doet concrete en geactualiseerde voorstellen om de ambities op het gebied van een duurzame inrichting en materialisering te realiseren.
- We bieden een breed palet met bewezen inrichtingsprincipes en materialen. Hiermee kunnen we straten samenhangend, rustig en beheerbaar inrichten.
- Met het vastleggen van een hoofdbomenstructuur en bijhorende spelregels dragen we bij aan een verdere, duurzame vergroening van Amsterdam.
- Tot slot stelt de visie dat succes vooral bereikt wordt door goed samen te werken. De Puccinimethode gaat hier ook vanuit, doet voorstellen op dat punt, werkt samen met andere beleidskaders en is bij vragen altijd bereikbaar.

1.3.4 Relatie met de leidraad van de Centrale Verkeerscommissie

Belangrijk uitgangspunt bij de gekozen materialen en inrichtingsprincipes voor de Amsterdamse openbare ruimte is de verkeersveiligheid. Wanneer er nieuwe profielen of details worden toegevoegd aan de Puccinimethode, wordt daarbij altijd advies gevraagd aan de Centrale Verkeerscommissie van de gemeente.

Ontwerpen voor de openbare ruimte waarbij verkeerskundige aspecten een rol spelen, worden door de Centrale Verkeerscommissie (CVC) getoetst op verkeersveiligheid en doorstroming. De ontwerpen voldoen altijd aan de Puccinimethode, of hebben van de Commissie Puccinimethode het akkoord gekregen om af te wijken. Het werken conform

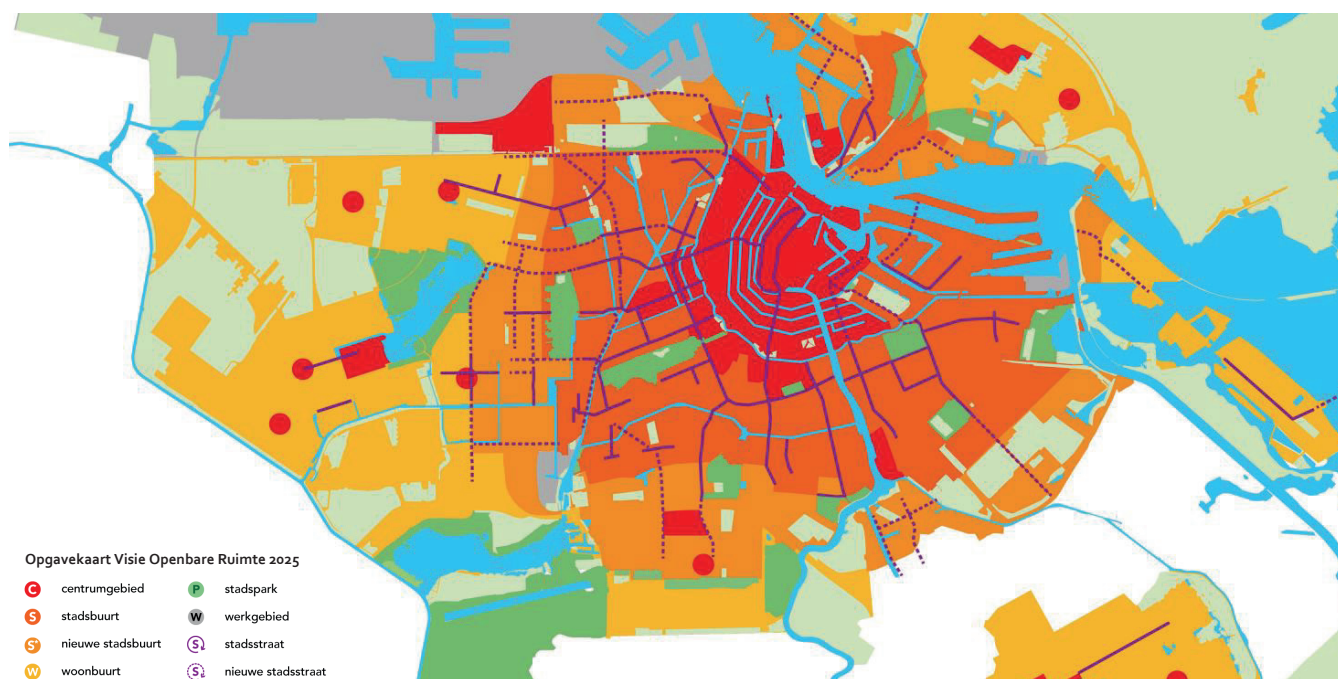
de Puccinimethode zorgt voor eenduidigheid en herkenbaarheid in het straatbeeld, wat ook van belang is voor de verkeersveiligheid. Bij afwijkingen van de standaard kan het voorkomen dat de commissie Puccinimethode en de CVC een tegenstrijdig advies geven. Dan vindt overleg plaats tussen beide om tot een gewogen en veilige oplossing te komen.

1.3.5 Relatie met Handboeken Inrichting Openbare Ruimte van de stadsdelen

Sinds 19 maart 2014¹ wordt al het beleid in Amsterdam weer door het college van B&W voorbereid en door de gemeenteraad vastgesteld. Dit zorgt voor eenduidigheid in het beleid en in het straatbeeld. Vóór 2014 maakten de stadsdelen een eigen beleid voor onder meer de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. De 'Handboeken Inrichting Openbare Ruimte' (HIOR's) van de verschillende stadsdelen zijn daar voorbeelden van.

Inmiddels hebben deze HIOR's geen beleidsmatige status meer. Dat betekent dat de inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan de standaarden van de Puccinimethode en ander centraal stedelijk beleid. Daarbinnen bestaat een grote ontwerpvrijheid, waarmee per locatie een passend ontwerp tot stand komt. Een ontwerp dat aansluit op de functie van het gebied en de wensen van de gebruikers.

¹ Zie de 'Verordening op de bestuurscommissies 2013'



De 'Opgavekaart Visie Openbare Ruimte' uit de Visie Openbare Ruimte. Op de kaart wordt Amsterdam in verschillende zones ingedeeld waarvoor verschillende specifieke uitdagingen, opgaven en ambities zijn beschreven.

02

De Puccinimethode

2.1

Doel

De Puccinimethode staat voor een kwalitatief goede, fysieke inrichting van alle Amsterdamse openbare ruimte; alle straten, pleinen, parken en plantsoenen. Een kwalitatief goede, fysieke inrichting is gebruiksvriendelijk, veilig, beheerbaar, duurzaam, betaalbaar, samenhangend én mooi. Bij de inrichting van de openbare ruimte brengt de Puccinimethode al deze belangen en eisen samen in breed gedragen voorstellen en afspraken.

De Puccinimethode is daarmee niet zozeer één van de belangen die gewogen wordt bij de inrichting van de openbare ruimte, maar juist het eindresultaat van een integrale belangenafweging. De basis voor het succes van de Puccinimethode is een intensieve samenwerking met bestuurders, ontwerpers, beheerders én bewoners en overige gebruikers van de openbare ruimte.

2.2

Vijf overtuigingen

De Puccinimethode is gebaseerd op vijf overtuigingen. Overtuigingen die de basis moeten vormen voor alle ontwerpen in de Amsterdamse openbare ruimte.

1. De gebruiker is gebaat bij een eenvoud en vanzelfsprekendheid

De openbare ruimte vormt een ruimtelijk netwerk in de stad. Ze biedt ruimte aan het drukke stedelijk leven. De maat voor succes is de tevredenheid van de gebruiker. Dat betekent: in gesprek gaan met de gebruiker, samen komen tot een goed programma van eisen dat geldt als vertrekpunt voor het ontwerp.

In het algemeen geldt dat het straatdecor niet zelf de aandacht moet opeisen. De behoefte op te vallen of iets unieks te maken, leidt te vaak tot een overdreven modieuze inrichting, die onnodig veel aandacht vraagt van de gebruiker en waarin samenhang met de omgeving ontbreekt.

Een functionele, toegankelijke, vanzelfsprekende, tijdloze en eenvoudige vormgeving met een tot in de details kloppende uitvoering is meestal het beste recept. Ook met eenvoudige materialen is dan een hoge kwaliteit te bereiken. Natuurlijk zijn verbijzonderingen mogelijk, maar met mate en op de goede plek.

2. Ambacht op elk schaalniveau

Het inrichten en ontwerpen van straten, pleinen, parken en plantsoenen is een ambachtelijke discipline. Niet alleen waar het gaat om concept-

en visievorming, maar juist ook in de technische uitwerking en detaillering. De grote en kleine schaal zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en beide even belangrijk. Detaillering en materiaalgebruik komen voort uit een concept, zeggen daar iets over en versterken het.

Voor goed detailleren is gedegen kennis vereist. In opleidingen wordt hier te weinig aandacht aan besteed. De aanwezige kennis raakt steeds meer versnipperd en overdracht vindt onvoldoende plaats. Het 'ambacht' moet daarom in ere worden hersteld en de versnipperde kennis weer gebundeld, met elkaar gedeeld en uitgedragen. Het ambachtelijk uitwerken en detailleringen van plannen kost tijd. Hiermee moet rekening worden gehouden tijdens de planvorming. Uiteindelijk verdient deze investering zich op de langere termijn terug. Zeker als een plan beter wordt uitgevoerd, beter te beheren is en dus duurzamer is.

3. Duurzaamheid

Een goed plan redeneert vanuit duurzaamheid. Voor de inrichting gebruiken we zo duurzaam mogelijke materialen met een lange (technische) levensduur. Hergebruik is goed mogelijk en restmateriaal kan goed worden gerecycled. We bekijken op grote en kleine schaal hoe we een plan zo klimaatbestendig mogelijk kunnen uitvoeren.

Een plan is alleen duurzaam als we het goed kunnen beheren. Een straat, plein of park kan er mooi uitzien na de eerste aanleg met 'duurzame' materialen en principes. Maar als we het niet goed kunnen beheren, moet er vervroegd worden ingegrepen wat de duurzaamheid van de inrichting niet ten goede komt.

Duurzaamheid is dus gebaat bij beheerbaarheid. Eisen vanuit beheer zijn daarom mede maatgevend voor het ontwerp: beheerders zijn van meet af aan betrokken bij de planvorming. Voor de definitieve aanleg moet duidelijk dat duurzaam en toekomstige beheer mogelijk is.

4. 'Best practices' én innovatie

Succesvolle gewoonten uit de Amsterdamse praktijk vormen de basis van de plannen die we ontwikkelen. Zo is Amsterdam – en Nederland – wereldberoemd om zijn 'small element paving', onze 30x30 betontegels en gebakken klinkers. Deze kleine materialen zijn erg geschikt voor onze slappe, moerasachtige ondergrond waarop grote zware materialen sneller verzakken en scheef komen te liggen. Een ander voorbeeld is het unieke iepenbestand van Amsterdam: binnen de grachtengordel maken die zelfs onderdeel uit van het UNESCO-werelderfgoed.

Uitgaan van deze 'best practices' betreft een vorm van 'standaardisatie': het vastleggen van een Amsterdamse



Bij de Wibautas zijn de Puccinimethode Rood én Groen succesvol toegepast.



Een buurtstraat ingericht volgens de inrichtingsprincipes van de Puccinimethode.



Juiste detaillering van een 50 km/uur kruispunt.



Detail van goede toepassing van een 45x20 valkolk met rollaag



De platanen van de Europaboulevard zijn onderdeel van de Hoofdbomenstructuur.



De iepen in de Sarphatistraat.



Robert Kochplantsoen: goed voorbeeld van een buurtparkje



De groene inrichting trambaan Plantage Middenlaan ter hoogte van de Hortus draagt bij aan waterberging en verhoging biodiversiteit.

traditie en cultuur bij de inrichting van de openbare ruimte. Dit staat op gespannen voet met het feit dat een samenleving, zeker de Amsterdamse, altijd in ontwikkeling is en behoefte heeft aan verandering en innovatie. We moeten daarom steeds op zoek naar een balans tussen deze twee uitersten. In meer algemene zin is van tevoren niet te zeggen bij welk gestandaardiseerd onderdeel of bij welke 'best practice' een aanpassing of innovatie nodig is. We bekijken het per keer en worden niet dogmatisch. Eventuele aanpassingen voeren we geleidelijk door, niet allemaal tegelijk, en alleen als ze aantoonbaar een

verbetering blijken te zijn.

5. Samenwerken!

Bij het inrichten van de openbare ruimte zijn veel specialisten betrokken: landschapsarchitecten, stedenbouwkundigen, cultuurhistorici, ingenieurs, verkeerskundigen, ecologen, beheerders en uitvoerders. Gezamenlijk moeten al deze disciplines de vijf overtuigingen in praktijk brengen. Doorloop daarom samen het hele proces, van het eerste idee tot de uitvoering. En: blijf met elkaar communiceren, ook tijdens de beheerfase.



Een onrustig straatbeeld als gevolg van de toepassing van een teveel aan (niet kleurvaste) materialen en objecten.



Meer dan drie hoofdmaterialen in een kleine buurtstraat geeft snel een rommelig beeld.



Daar waar verschillende materialen samen komen zijn goede details nodig.



Op vluchtheuvels komen materialen en meubilair vaak samen. Juist daar moet goed ontworpen, ook om beheerproblemen te voorkomen.



Hek of haag?



Olifantpaadjes geven schade aan de bermbeplanting.



Slecht gesitueerd gazon is niet als gazon te onderhouden.



De boomspiegel is te groot aangelegd.

Ruimte voor pilots

Het testen en evalueren van materialen en ontwerp oplossingen in de openbare ruimte gebeurt via proefopstellingen, experimenten en pilots. Bijvoorbeeld door een proefstraat aan te leggen met materialen die bijdragen aan een betere afwatering en minder wateroverlast, om de stad klimaatbestendiger te maken. Of een plein met innovatieve, duurzamere verhardingsmaterialen. Bij straatmeubilair kan gedacht worden aan toepassing van 'biobased' en 'cradle tot cradle' materialen in bankjes, afvalbakken of andere objecten.

Het uitwerken en financieren van pilots voor innovaties is primair de taak van het betreffende beleidsterrein, de betreffende ontwikkeling. Daarbij is het van belang dat pilots - indien succesvol - kunnen worden opgeschaald en breed toepasbaar zijn. Het projectteam Puccinimethode denkt graag mee over de mogelijkheden.

Een pilot is per definitie een afwijking van de Puccinimethode en moet daarom worden aangevraagd bij de commissie Puccinimethode (zie Deel A, paragraaf 3.2.1). Pilots dienen altijd geëvalueerd te worden. Indien de uitkomst positief is kunnen nieuwe ontwerp oplossingen worden opgenomen in de handboeken van de Puccinimethode.

03

Middelen

Om het doel van de Puccinimethode te bereiken, zijn dit beleidskader en de handboeken Puccinimethode Rood en Groen ontwikkeld. Tevens levert de Puccinimethode een bijdrage aan de verbetering van de werkprocessen in de openbare ruimte. Een goede implementatie van het beleid en de daaruit volgende procesafspraken zijn daarbij van groot belang.

3.1

Een goed werkproces

Het beleidskader en de handboeken bieden allerlei mogelijkheden voor de inrichting van de openbare ruimte, maar geen pasklare oplossingen. Voor het maken van de juiste keuze en het goed toepassen van die keuze, is een goed werkproces nodig.

De Puccinimethode stelt geen 'nieuw', apart werkproces voor. We doen wel algemene procesaanbevelingen en –voorstellen. Inzet is dat we deze voorstellen – in samenspraak met de verantwoordelijken – opnemen in bestaande werken en procesafspraken, zoals het Plaberum (Plan- en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen) en het PBI (Plan- en Besluitvormingsproces Infrastructuur).

3.1.1 Gezamenlijke verantwoordelijkheid

Gezamenlijke verantwoordelijkheid is een zeer belangrijke succesfactor. Bij een goed werkproces hebben alle betrokkenen (beleidsmakers, stedenbouwkundigen, ontwerpers, technici, beheerders, technici, gebiedsmanagers etc.) hetzelfde eindresultaat voor ogen en voelen zich hiervoor gezamenlijk verantwoordelijk. Geredeneerd vanuit de verschillende (hoofd)rollen tijdens het planvormingsproces houdt dit onder andere het volgende in:

- Een openbare ruimte ontwerper maakt het ontwerp voor de openbare ruimte (van schets tot definitief ontwerp, maar is ook betrokken bij onderhoud). Is er sprake van verkeerskundige aspecten, dan doet hij dit samen met een verkeerskundig ontwerper. De ontwerpers worden ook betrokken bij de besteks-, contract- en uitvoeringsfase voor een juiste vertaling en aanleg van het ontwerp.
- De civieltechnicus wordt bij de eerste ontwerpideeën betrokken bij planontwikkeling. Zo is er tijdig grip op de technische en financiële haalbaarheid en wordt 'de techniek' medeverantwoordelijk voor het uiteindelijke plan.
- De beheerder maakt vroegtijdig een Programma van Eisen voor het beheer. Bij de start van

een ontwerptraject moeten de belangrijkste beheereisen al duidelijk zijn. Met een toets vanuit beheer op het voorlopig ontwerp of het definitief ontwerp, kunnen we zien of aan het programma van eisen is voldaan.

- De directievoering heeft tijd nodig om het werk te begeleiden en te controleren. Door capaciteitsgebrek schiet controle op het bestek of de uitvoering van het contract er vaak bij in. Het is zaak dit tijdig te signaleren, zodat ingrijpen nog mogelijk is.
- De projectmanager geeft organisatorisch vorm aan een collectieve 'medeplichtigheid' of gezamenlijke verantwoordelijkheid door het instellen van een projectteam, of in latere fase, een uitvoeringsteam. Dit geldt voor zowel grote als kleine projecten.

3.1.2 Tijdig de openbare ruimte opgave betrekken in de planvorming

Bij grootschalige plannen – zoals de ontwikkeling van nieuwe stedelijke gebieden – wordt de complexiteit van de openbare ruimte vaak te laat onderkend. Er worden dan beslissingen genomen zonder specialisten op het gebied van openbare ruimte. Dit maakt de ontwerp-opgave voor die openbare ruimte in een later stadium onnodig moeilijk. Tijdens de uitvoeringsfase moeten – vaak onder hoge tijdsdruk – nog veel problemen worden opgelost (die al veel eerder opgelost hadden kunnen zijn). Met als resultaat hogere kosten en een lagere eindkwaliteit. Betrek daarom de openbare ruimte tijdig in de planvorming. In het algemeen geldt: een investering in de eerste fase verdient zich in latere fases terug.



De herinrichting van de Ceintuurbaan sluit in veel opzichten aan op de afspraken zoals gemaakt in de Puccinimethode.

3.2

Implementatie & monitoring

Het opstellen van beleid is niet genoeg. Beleid moet ook in de uitvoering terugkomen. Het succesvol implementeren van dit beleidskader en de handboeken is een kwestie van een lange adem en voortdurende betrokkenheid. Hiervoor doen we het volgende:

- We zorgen er voor dat (technische) informatie over de Puccinimethode goed intern en extern vindbaar is.
- We adviseren collega's bij projecten en nieuwe ruimtelijke plannen.
- We toetsen actief of beleidsontwikkelingen in lijn zijn met de Puccinimethode.
- We adviseren over het verbeteren van het werkproces in de openbare ruimte, om de uitvoeringskwaliteit – conform de Puccinimethode – te verbeteren.
- We monitoren welke bestrating er in de straten ligt en hoe snel dat transformeert naar de Vloerkaart Puccini methode.
- Het Materiaalbureau levert in principe geen alternatieve voor standaard Puccinimaterialen.
- De Commissie Puccinimethode beoordeelt afwijkende projecten en pilots (zie Deel A, paragraaf 3.2.1).

Zo verzamelen we feedback en nieuwe inzichten, waarmee we de producten van de Puccinimethode actualiseren. Dit leidt naar verwachting tot een jaarlijkse update van de (technische) handboeken.

In 2020 zal een uitgebreide evaluatie worden uitgevoerd. We evalueren dan de uitgangspunten in het beleidskader, de materialen in de handboeken en de effectiviteit van het werkproces. De evaluatie zal aangeboden worden aan de gemeenteraad.

3.2.1 Commissie Puccinimethode

Uitzonderingen bevestigen de regel, zo ook bij de Puccinimethode. Op de huidige Vloerkaart Puccinimethode Rood staan al 'bijzondere plekken' die ingericht kunnen worden met een afwijkende inrichting. Er zijn echter meer – vaak kleinere – plekken, straten en parkjes waarvoor een inrichting is gewenst die anders is dan de afgesproken 'standaard'. Voor deze projecten kan een verzoek tot afwijking worden ingediend bij de Commissie Puccinimethode². Hetzelfde geldt voor het doen van pilots die niet standaard binnen de Puccinimethode passen. De commissie bekijkt of de afwijking of pilot wenselijk is en zo ja, of de afwijkende vormgeving gepast is. De adviezen van de commissie zijn bindend, maar het college is bevoegd te besluiten contrair aan het advies van de commissie. De algemene uitgangspunten bij de advisering van de commissie Puccinimethode zijn opgenomen in bijlage 1.

² De aanmeldingsprocedure is toegelicht op <http://www.amsterdam.nl/puccini>



04

**Relatie
met belangrijke
thema's**

In dit vierde hoofdstuk gaan we nader in op de relaties tussen de Puccinimethode en de actuele thema's in de openbare ruimte: duurzaamheid, buurtparticipatie, betaalbaarheid en assetmanagement.

4.1

Duurzaamheid

Duurzaamheid is één van de kernwaarden waarop de Puccinimethode is gestoeld. In lijn met de 'Agenda Duurzaamheid' (2015) focust de Puccinimethode daarbij op 'meer doen met minder', innovatie, slimmere toepassingen en het gebruik van herbruikbare en hernieuwbare materialen.

4.1.1 Duurzame ontwerpen

Straten en pleinen die we volgens het Handboek Puccinimethode Rood ontwerpen, zijn tijdloos en robuust. Bij het ontwerp van de openbare ruimte bouwen we voort op Amsterdamse 'best practices', zodat wat goed is bij aanleg ook tientallen jaren goed blijft. Ook moeten ontwerpen klimaatbestendig zijn. In samenwerking met het programma Rainproof zijn klimaatbestendige ontwerpoplossingen opgenomen in het Handboek Puccinimethode Rood.



Met Amsterdams Stadshout kan onder andere meubilair voor de Amsterdamse openbare ruimte worden gemaakt. Een goed voorbeeld van de toepassing van 'circulaire' materialen.

Het Handboek Puccinimethode Groen bevat spelregels voor duurzaam groen. De bomen in de hoofdbomenstructuur zijn bestand tegen de Amsterdamse omstandigheden en krijgen voldoende ruimte om gezond oud te worden. We realiseren groenontwerpen die een lange levensduur hebben, inspelen op klimatologische veranderingen en duurzaam te beheren zijn. Als de bomen het einde van de levensduur hebben bereikt, wordt het Amsterdamse hout zo veel mogelijk lokaal hergebruikt. Zo zijn de banken in het Sarphatipark en de picknicktafels in het Martin Luther King Park geproduceerd van Amsterdams hout³.

4.1.2 Duurzaam materiaal

De materialen die binnen de Puccinimethode worden toegepast zijn robuust en functioneel. Door de lange technische levensduur gaan de materialen tientallen jaren mee, ook in een intensief gebruikte stad als Amsterdam. Dat maakt de materialen duurzaam.

Met dit beleidskader kiezen we ervoor om voortaan in heel Amsterdam gebakken klinkers toe te passen in de rijbaan van 30 km/uur straten, in plaats van betonstraatstenen. Gebakken klinkers hebben een veel langere technische levensduur (gemiddeld 80 jaar) en kunnen we daardoor goed hergebruiken. Hiermee draagt de Puccinimethode bij aan de verdere verduurzaming van de stad: we gebruiken minder grondstoffen en produceren minder afval en CO₂. Door het aantal verschillende materialen in de stad terug te brengen, hoeven we minder materiaal op voorraad te hebben en gaat uiteindelijk ook minder materiaal verloren.

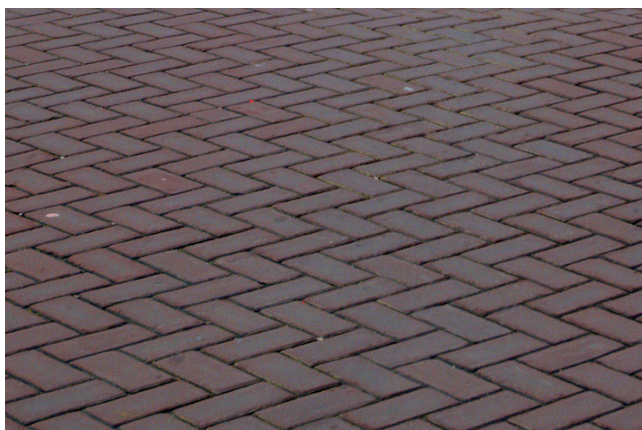
Al het standaard Puccinimethode materiaal (waaronder ook afvalbakken, betontegels en trottoirbanden) wordt hergebruikt zo lang de technische staat van het materiaal dat toelaat. Echter, op veel plekken in de stad liggen nog verhardingsmaterialen die niet voldoen aan de kwaliteitsstandaard van de Puccinimethode. Het is niet altijd wenselijk om dit afwijkende materiaal langdurig te hergebruiken. Hergebruik van afwijkend

³ Voor meer informatie, zie <http://stadshout.nu/>

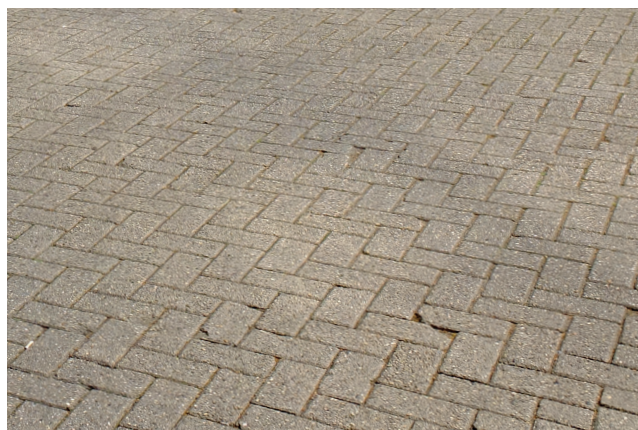
Het hergebruikdepot van het Materiaalbureau

Het Materiaalbureau van de gemeente Amsterdam is verantwoordelijk voor een groot deel van de levering van de materialen die in de openbare ruimte worden toegepast. Zo wordt momenteel per jaar bijvoorbeeld een oppervlakte van zo'n 24 voetbalvelden aan gebakken klinkers geleverd.

In de loop van 2017 zullen alle geschikte Amsterdamse gebakken klinkers hergebruikt worden via een speciaal daarvoor ingericht 'hergebruikdepot'. Projecten zijn verplicht om de klinkers die uit de straat komen over te dragen aan dit depot. Daar worden de klinkers schoongemaakt en opnieuw verpakt, zodat we ze weer netjes machinaal kunnen terugleggen. Dit is duurzaam en bespaart tevens kosten, omdat we minder nieuw materiaal hoeven in te kopen. Het betekent dat alle rijbanen en parkeervakken van 30 km/uur straten in Amsterdam op termijn worden aangelegd met hergebruikt materiaal.



Een gebakken klinker behoudt zijn kleur, wordt met de jaren mooier en heeft een levensduur van gemiddeld 80 jaar.



De betonstraatsteen is niet kleurvast, gaat na enkele jaren vaal en somber ogen en heeft een technische levensduur van gemiddeld 25 jaar.

materiaal (op een specifieke locatie) kan ten koste gaan van de beeldkwaliteit en de beheerbaarheid van het areaal. Daarom maken we per project afwegingen omtrent hergebruik van afwijkende materialen, met het oog op de locatiespecifieke omstandigheden en kosten.

4.1.3 Maatschappelijk verantwoord inkopen

Duurzaamheid is een belangrijk criterium bij de inkoop van standaard Puccinimateriaal. In ieder inkooptraject vertalen we de landelijke minimumcriteria voor duurzaamheid in inkoopcriteria of contractvoorwaarden. Daarnaast kijken we per inkooptraject of we aanvullende eisen kunnen opnemen, zoals een hoger percentage hergebruikte grondstoffen of strengere eisen ten aanzien van CO₂ reductie.

Dat betekent het volgende:

- We kopen zo veel mogelijk circulair in⁴. Puccinimaterialen zijn – waar mogelijk – opgebouwd uit hergebruikte materialen (secundaire grondstoffen).
- Groenproducten (bomen, beplanting, bollen, etc.) zijn – waar mogelijk – geteeld zonder het gebruik

⁴ De ambities van de gemeente Amsterdam op het gebied van circulair inkopen zijn onder andere verwoord in de Green Deal Circulair Inkopen. Deze is in 2014 ondertekend.

⁵ In 2015 werd het 'Convenant Betonnen bestratingsmaterialen in een circulaire economie' ondertekend. Dit convenant legt afspraken vast over de hoogwaardige recycling van beton, wat bijdraagt aan een duurzamer gebruik van grondstoffen en materiaal.

van chemische bestrijdingsmiddelen en kunstmest.

- Hout voor straatmeubilair is FSC-gecertificeerd.
- Betonnen bestratingsmaterialen worden hoogwaardig gerecycled⁵.
- Bij functioneel, technisch en (beeld)kwalitatief gelijkwaardige materialen kiezen we voor het materiaal met de laagste uitstoot van broeikasgassen over de gehele levensduur.
- Bij de inkoop van materialen houden we rekening met de (internationale) arbeidsomstandigheden bij productie.
- Straatmeubilair is zoveel mogelijk demontabel. Onderdelen kunnen we vervangen en daarmee verspilling van materiaal voorkomen.

4.1.4 Verdere verduurzaming van de Puccinimethode

Binnen de kaders van de Puccinimethode is verdere duurzaamheidswinst te behalen. Dit kan door in te zetten op meer hergebruik en door meer secundaire grondstoffen te gebruiken bij de productie van nieuw materiaal. Zo eisen we een hoger percentage granulaat in betontegels bij nieuwe aanbestedingen. Waar mogelijk nemen we in contracten met materiaalleveranciers ook prestatieafspraken op over verdere verduurzaming van het productieproces gedurende de looptijd van het contract. Daarnaast doen we nader onderzoek naar kansen om standaard materialen, objecten, profielen en details voor de openbare ruimte te verduurzamen.

Interne marktplaats voor herbruikbare materialen

Het Materiaalbureau regelt het grootschalig hergebruik van de gebakken klinkers via het hergebruikdepot. Maar ook andere materialen (banden, tegels, kolken, natuursteen, etc.) zijn vaak goed herbruikbaar. Om vraag en aanbod van het herbruikbaar materiaal in Amsterdam bij elkaar te brengen heeft het Materiaalbureau op intranet een platform gemaakt waar Amsterdamse projecten hun herbruikbare materiaal kunnen aanbieden. Dit online platform is alleen te gebruiken door gemeentelijke projecten, niet door marktpartijen of particulieren. Door de gebruikte materialen opnieuw toe te passen maken we optimaal gebruik van onze Amsterdamse assets. Dat is duurzaam en bespaart kosten.

Toegankelijkheid openbare ruimte

Amsterdam wil een toegankelijke stad zijn. Niet alleen omdat Nederland in 2016 het VN verdrag voor mensen met een beperking heeft geratificeerd, maar simpelweg omdat we als stad willen dat iedereen de mogelijkheid heeft te gaan en staan waar hij of zij wil. Dat betekent dat mensen met kinderwagens, rolstoelen en rollators en dat ouderen en mensen met een visuele beperking ook van de openbare ruimte gebruik moeten kunnen maken. Het betreft een gezamenlijke opgave de openbare ruimte zo vormgeven dat ze aan de eisen voor toegankelijkheid voldoet. In de Puccinimethode, met name het Handboek Puccinimethode Rood, worden een aantal toegankelijkheidseisen opgenomen en uitgewerkt. De eerste is de materialisering van de voorzieningen voor mensen met een visuele beperking - de blindegeleidelijnen. Voor de toepassing ervan bestaat een handboek (Handleiding geleidelijnen Amsterdam), maar het specifieke materiaalgebruik is in het Handboek Puccinimethode Rood opgenomen. De tweede betreft het hoogteverschil tussen trottoir en fietspad / rijbaan. Dit gebeurt enerzijds om te voorkomen dat de voetganger door fietsers, of bromfietzers omver worden gereden, anderzijds omdat het hoogteverschil voor blinden als schrikdraad werkt. Het bakent de ruimte af waarbinnen ze zich veilig kunnen voortbewegen. In de detaillering van kruisingen en oversteken zijn oplossingen ontworpen die dit hoogteverschil ter plekke weer terugbrengen naar maximaal 2 cm, om oversteken op die plekken mogelijk te maken. Een derde punt dat in de Puccinimethode is opgenomen is de inrichting van tram- en bushaltes: toegankelijkheid is integraal onderdeel van het ontwerp.

4.4

Beheer en assetmanagement

De Puccinimethode is een goed voorbeeld van professioneel assetmanagement waarbij we kwaliteit, kosten en risico's van de gemeentelijke assets vooraf afwegen. Een belangrijk aspect daarin is de relatie tussen beheer en ontwerp.

Ontwerpen die volgens de Puccinimethode worden opgesteld, houden altijd rekening met de beheerbaarheid van de openbare ruimte. Enerzijds door te kiezen voor materialen met een lange levensduur en dus weinig onderhoud vergen, anderzijds door slim te ontwerpen.

Een verkeerd ontworpen fietsenrek of haag kan

Kansrijke opties zijn:

- Doorontwikkeling van profielen of groeninrichtingen om de klimaatbestendigheid van de stad te vergroten, bijvoorbeeld met waterbergende groenvakken.
- Toepassing van waterpasserend bestratingsmateriaal in gebieden waar dit een meerwaarde kan bieden om de regenbestendigheid van de straten te vergroten.
- Toepassing van biobased materialen in straatmeubilair en verhardingen.
- Toepassing van slimme technieken om efficiënter en duurzamer beheer mogelijk te maken. Een voorbeeld is het plaatsen van sensoren op afvalbakken, die doorgeven wanneer een bak vol zit. Hierdoor zijn minder voertuigbewegingen nodig voor het legen.

4.2

Buurtparticipatie

Amsterdam betreft de bewoners en ondernemers bij de inrichting van de buurt. De wijze van participatie verschilt per type project. Bij een reguliere woonstraat kiezen we meestal voor informeren, raadplegen of adviseren, bij een belangrijk plantsoen of plein in de buurt eerder voor meedenken of meebeslissen.

Bij een ontwerp zijn veel keuzes te maken. De materialen, details en objecten in de Puccinimethode zijn als blokken in een blokkendoos, waarmee we verschillende ontwerpen kunnen maken. Met advies van of in samenspraak met de buurt maken we hiermee het beste ontwerp voor die plek in de stad. Voor de verharding van buurtpleinen is een breder pallet aan materialen beschikbaar (zie Deel B, paragraaf 1.3), wat bij participatieprojecten meer vrijheid geeft. Dit zorgt ervoor dat plekken met een bijzondere buurtfunctie er ook bijzonder uitzien.



Bij de ontwikkeling van het Papaverpark in Amsterdam Noord, Buiksloterham, is met de buurt intensief samen gewerkt om tot een breed gedragen ontwerp te komen.

ervoor zorgen dat de straat moeilijk schoon te maken is en zwerfvuil blijft hangen. Daarom bevatten de Handboeken Puccinimethode Rood en Groen technische voorschriften voor het op de juiste wijze aanleggen van deze voorzieningen. Wanneer kolken verstopt zijn met vuil omdat ze moeilijk zijn schoon te maken, loopt een straat onder water. Om dat te voorkomen, is veel tijd en vakmanschap gestoken in het ontwikkelen van de Puccinimethodekolken. Door gazon, plantvakken en boomgroeiplaatsen goed te ontwerpen en aan te leggen, is minder intensief beheer nodig. Ook passen we conform de Puccinimethode geen boomroosters toe, aangezien die vuil aantrekken. Met dit soort ontwerp oplossingen draagt de Puccinimethode bij aan een verzorgde en beter beheerbare stad.

Het niveau waarop we de stad onderhouden, is vastgelegd in het beleidskader 1 Amsterdam Heel en Schoon. De gemeente Amsterdam streeft ernaar de straten, pleinen, plantsoenen en groen overal op een verzorgd niveau te onderhouden volgens de vijf principes van hoogwaardig beheer:

- De openbare ruimte en het groen kunnen goed en veilig worden gebruikt.
- De openbare ruimte en het groen worden duurzaam beheerd met oog voor groen, natuur en dierenwelzijn.
- Het beheer zorgt voor een aantrekkelijke en verzorgde openbare ruimte en dito groen.
- Waar mogelijk beheren we in samenwerking met bewoners en bedrijven.
- Er wordt slagvaardig en kosteneffectief beheerd.

Het beheer van parken en plantsoenen is anders dan van wegen. Bij wegen geldt dat het eindbeeld direct na de aanleg is bereikt. Beheer is daarna voorlopig niet nodig. Groen daarentegen moet direct na de aanleg worden beheerd – de eerste beheerfase. Het eindbeeld wordt pas na jaren bereikt, als het groen tot volledige wasdom is gekomen.

Het Handboek Puccinimethode Groen houdt – meer nog dan het Handboek Rood – rekening met de eerste beheerfase waarbij planten en bomen nog moeten groeien. De belangrijkste aandachtspunten daarbij zijn dat het groen:

- wordt afgestemd op het gebruik. Een voetbalveldje vraagt om ander gras dan een siergazon;
- wordt afgestemd op het te behalen beheerniveau en het beschikbare beheerbudget, zodat het mooi en gezond blijft;
- zo wordt aangelegd dat het toegankelijk is voor onderhoud. Beheermedewerkers moeten met het juiste materieel het groen kunnen bereiken;
- zo veel mogelijk onkruidwerend is, zodat

het een verzorgde uitstraling behoudt en minder onderhoud nodig is; waar nodig vandalismebestendig is en voorzien van bescherming.

4.5

Inkoop

Veel standaard materialen uit de Puccinimethode Rood kopen we momenteel centraal in. Onder andere de betontegels, de gebakken klinkers en de afvalbakken. Centrale inkoop maakt het eenvoudiger om een eenduidige kwaliteit te leveren. Door op grote schaal in te kopen, kunnen we ook lagere inkoop tarieven realiseren. Het inkopen gebeurt bijvoorbeeld via raamovereenkomsten met leveranciers. Deze raamovereenkomsten kennen een looptijd van een aantal jaar. Het aanbesteden van materialen en het doorontwikkelen van de inkoopstrategie is een continu proces.

In 2016 is vanuit de opdracht Slagvaardig Werken in de Openbare Ruimte ook gestart met het voorbereiden van de centrale inkoop van groene materialen. Er wordt momenteel onderzocht in welke mate de centrale inkoop van groene materialen, waaronder de bomen voor de Hoofdbomenstructuur, mogelijk is.

Vooruitlopend op nieuwe aanbestedingen stellen we zogenaamde “categorieplannen” op voor de verschillende materialen. In deze categorieplannen wordt bepaald welke wijze van inkopen het beste voldoet aan de doelstellingen op het gebied van onder meer duurzaamheid, functionaliteit, beeldkwaliteit, rechtmatigheid, effectiviteit, efficiëntie en social return. Op basis van deze categorieplannen wordt de aanbesteding van materialen uit de Puccinimethode uitgevoerd.

We houden de specificaties voor de benodigde materialen leveranciersafhankelijk. Zo voorkomen we dat we in zogenaamde ‘vendor lock-in’ situaties terechtkomen en behouden we een gelijk speelveld voor de materiaalaanbestedingen. Dat betekent dat de leveranciers periodiek - bij het afsluiten van nieuwe raamovereenkomsten - zullen veranderen. De materialen zelf zullen door de nauwkeurig opgestelde, objectieve en gedetailleerde omschrijvingen alleen op heel kleine details verschillen. De omschrijvingen maken onderdeel uit van de Handboeken Puccinimethode Rood en Groen waarin alle materialen in samenhang (functioneel en technisch) zijn uitgewerkt. Zo wordt geborgd dat het telkens opnieuw afsluiten van de raamovereenkomsten geen risico’s oplevert ten aanzien van de beheerbaarheid van het areaal en de eenduidigheid van de beeldkwaliteit.

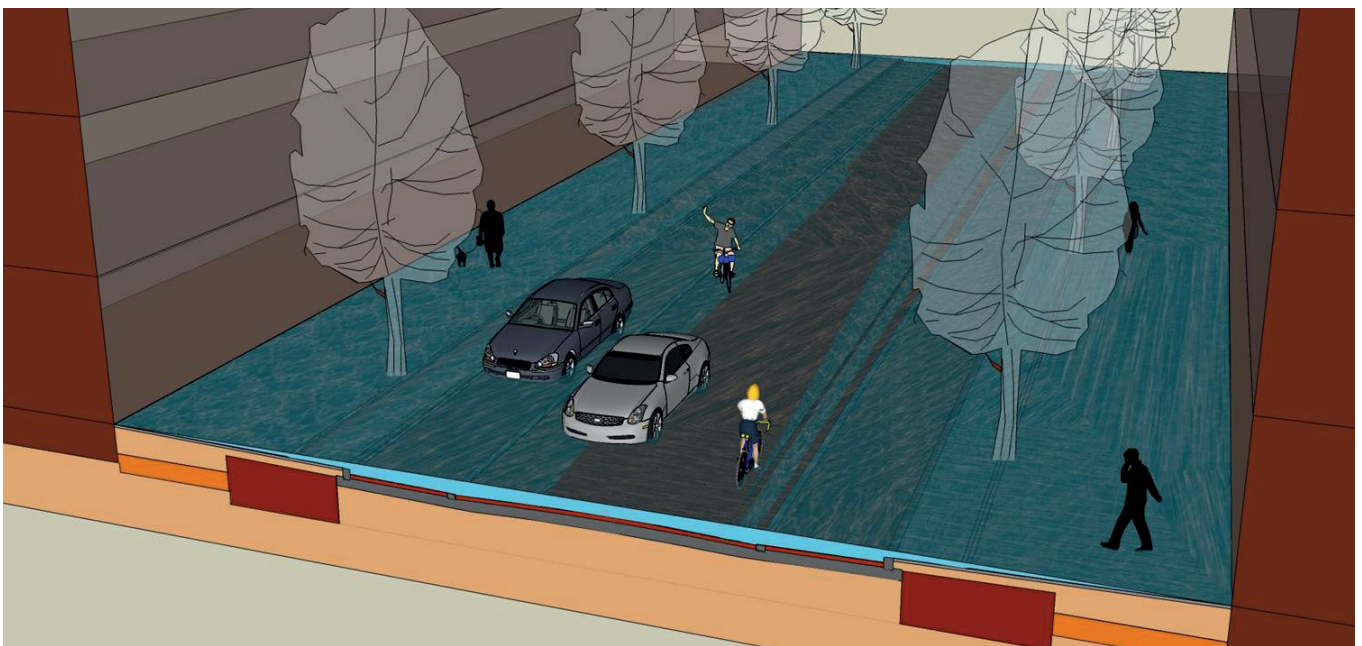
Aanbestedingen & contractvormen

Werkzaamheden in de openbare ruimte, zoals de aanleg van een park of de herprofilering van een straat, worden in Amsterdam uitgevoerd door verschillende aannemers. Door middel van een aanbesteding wordt het project aan een aannemer gegund. Bij de voorbereiding van een aanbesteding kunnen we kiezen uit twee verschillende contractvormen:

- 'traditionele contracten': hierbij worden het ontwerp, de engineering en de werkvoorbereiding

volledig uitgevoerd door de gemeente Amsterdam. Vervolgens zet de gemeente een bestek op de markt (een totaaloverzicht van de uit te voeren werkzaamheden) waarop uitvoerende partijen kunnen inschrijven.

- 'geïntegreerde contracten': hierbij neemt de uitvoerende partij niet alleen de fysieke uitvoering van een werk op zich, maar ook het volledige ontwerp (design & construct) of de engineering van een reeds bestaand ontwerp (engineering & construct).



Door het anders opbouwen van het straatprofiel kan op straat veel meer water worden opgevangen. Het veel toegepaste profiel waarbij het water naar de putten in de trottoirband loopt (bovenste afbeelding) kan aanzienlijk minder water bergen dan een variant waarbij het water naar putten toeloopt tussen de rijbaan en de parkeervakken.

Bij traditionele contracten stelt de ambtelijke organisatie het ontwerp en het bestek op volgens de Puccinimethode. Kiezen we voor een geïntegreerd contract, dan is de uitvoerende partij verantwoordelijk dat ontwerp, engineering en uitvoering voldoen aan de Puccinimethode en ander gemeentelijk beleid. Deze verantwoordelijkheid leggen we uiteraard contractueel vast. Daarom dient in de specificatie bij een aanbesteding altijd te worden opgenomen of de Puccinimethode van toepassing is. Verzoeken tot afwijking van de Puccinimethode kunnen voorafgaand aan de aanbesteding, door de gemeentelijk projectleider, worden ingediend bij de commissie Puccinimethode (zie Deel A, paragraaf 3.2.1.).

4.7

Betaalbaarheid

De Puccinimethode staat voor een hoogwaardige kwaliteit van de openbare ruimte, maar 'hoogwaardig' betekent lang niet altijd 'duur'.

De Puccinimethode draagt op vier manieren bij aan een betaalbare openbare ruimte:

- I. De Puccinimethode schrijft robuuste en eenvoudige materialen voor, waarmee we de openbare ruimte inrichten als rustige basis voor het stedelijk leven. Deze materialen zijn tijdloos en betaalbaar.
- II. Door de ontwikkeling van de Puccinimethode is het aantal verschillende materialen dat we in Amsterdam toepassen de afgelopen jaren flink afgenomen. Daardoor zijn de opslagkosten voor materiaal verminderd en dit vereenvoudigt het voorraadbeheer.
- III. Door het specificeren van standaard materialen kunnen schaalvoordelen worden behaald in de inkoop, bijvoorbeeld door centraal in te kopen.
- IV. Door het gebruik van de standaard materialen kunnen we ook efficiënter en goedkoper beheren, conform de principes van het assetmanagement (zie Deel A, paragraaf 4.4).

Bij het toevoegen van nieuwe inrichtingsprincipes, details en materialen kijken we altijd naar de 'Total Cost of Ownership' (TCO). Dat betekent dat we zowel de aanschaf- en aanlegkosten als de beheerkosten over de gehele levensduur berekenen. Het betekent niet dat we altijd de goedkoopste oplossing kiezen. Het gaat uiteindelijk om een goede kwaliteit voor de juiste prijs. De kwaliteitsafweging is integraal. Duurzaamheid, functionaliteit en beeldkwaliteit spelen hierin allemaal een rol.

B

**Puccinimethode
Rood**

01

**Vloerkaart
Puccinimethode
Rood**

In dit deel B gaan we in op de kenmerken en uitgangspunten die specifiek gelden voor de Puccinimethode Rood. We presenteren de Vloerkaart Puccinimethode Rood, het straatmeubilair en de standaard voor de openbare verlichting. Ook lichten we de belangrijkste principes toe voor materialisering en profielen, waarop het Handboek Puccinimethode Rood is gestoeld.

1.1

Opbouw van de vloerkaart

De Vloerkaart Puccinimethode Rood geeft aan welke materialen we toepassen op de trottoirs en in de rijbanen van Amsterdam. De kaart op pagina 34-35 is een actualisatie van de Vloerkaart Puccinimethode uit 2014, die hiermee vervalt.

Op de geactualiseerde vloerkaart onderscheiden we zes stedenbouwkundige zones die ieder een eigen materialisering kennen. De verschillen komen voort uit de mate van gebruiksdruk en de periode van totstandkoming van de zone. We maken geen onderscheid in ambitieniveaus; we werken aan een hoogwaardige openbare ruimte in heel Amsterdam.

Alle rijbanen van 30 km/uur straten voeren we uit in gebakken materiaal. De bekende betonstraatstenen, goedkoper maar so(m)ber ogend en van grote invloed op beleving van de openbare ruimte, passen we (op termijn) niet meer toe. Deze aanpassing levert een belangrijke kwaliteitsimpuls op, vooral voor de naoorlogse stad, specifiek Zuidoost, Nieuw-West en delen van Noord. Het past eveneens beter bij de duurzaamheidsdoelstellingen van de stad Amsterdam: gebakken materialen hebben een veel langere levensduur dan betonstraatstenen en kunnen daardoor langer worden hergebruikt.

Voor het trottoir gebruiken we hoofdzakelijk 30x30 betontegels. Deze tegel is om diverse redenen een veel beter betonproduct met een heel andere uitstraling dan de betonstraatstenen in de rijbaan. Hij doet in veel opzichten niet onder voor gebakken materiaal, is goedkoper en makkelijker herstraatbaar in geval van onderhoudswerkzaamheden.

1.1.1 Zonering

Zone A: Historische kernen

Naast de binnenstad, gelegen tussen het Open Havenfront en de Singelgracht, horen ook de dijklinten in Amsterdam-Noord, Oud-Sloten, oud Sloterdijk en de dorpen in landelijk Noord tot de 'historische kernen'.

Passend bij het overwegend historische karakter van deze gebieden, worden hier zowel rijweg als trottoir zoveel mogelijk uitgevoerd in rode bakstenen: keiformaat in de rijwegen van 30 km/uur straten en dikformaat in de trottoirs. Voor rijbanen van 50 km/uur gebruiken we zwart asfalt, en voor het drukbezochte UNESCO-gebied en de middeleeuwse kern kiezen we voor natuurstenen trottoirbanden.

Zone B: Negentiende eeuwse gordel, Tuindorpen en noordelijke IJ-oever

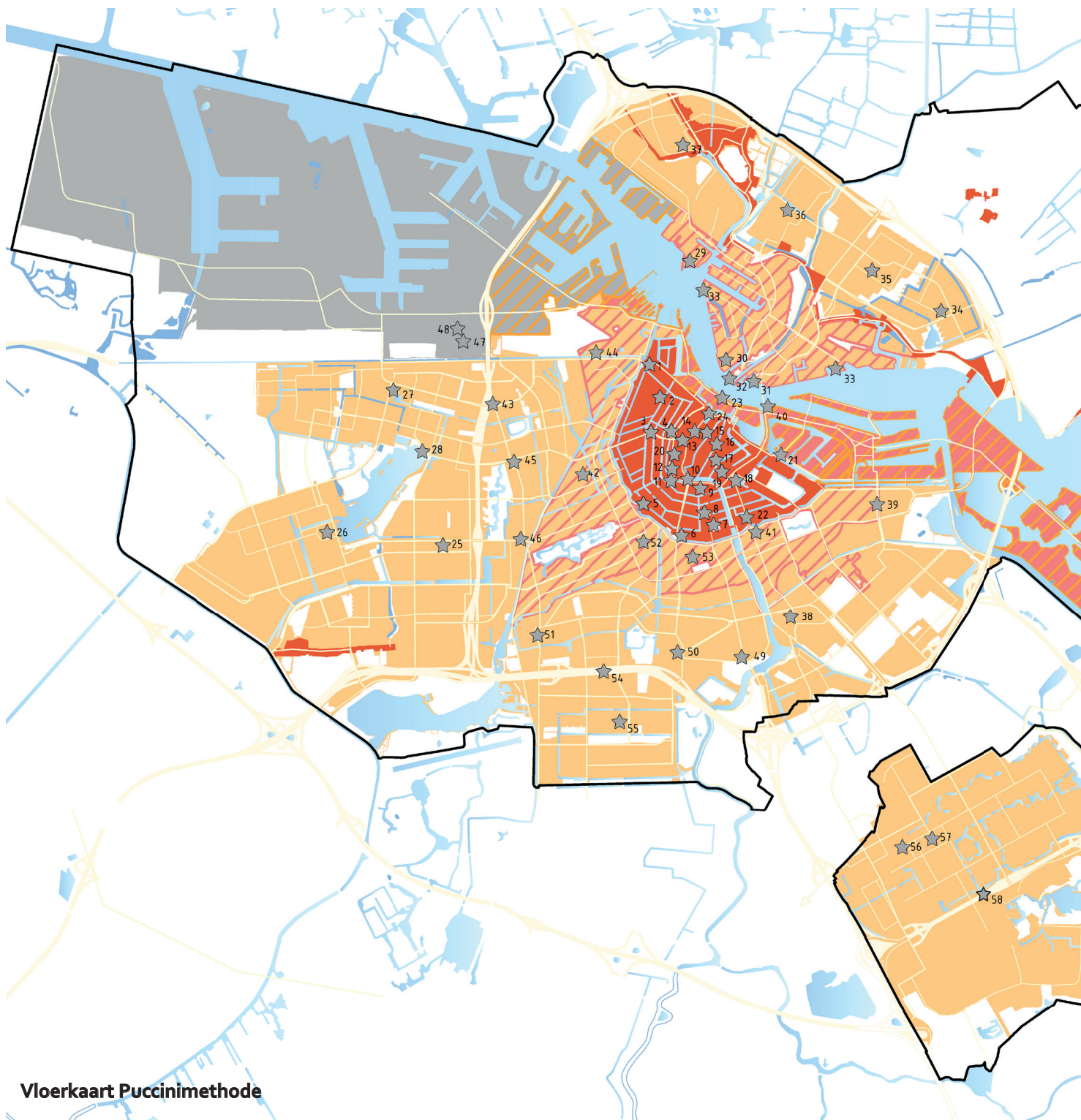
Hieronder vallen de wijken gebouwd tussen 1870 en 1919. Ze kennen een stedelijke verkaveling, met hoge woningdichtheden en smalle straten. Er is weinig openbare ruimte per bewoner. De gesloten bouwblokken kaderen de openbare ruimte helder af. De overgang van openbaar naar privé is goed gemarkeerd. Straatprofielen zijn smal, maar overzichtelijk. De meeste gebieden transformeren door hun ligging dichtbij de binnenstad geleidelijk tot centrumstedelijke milieus. Vanwege het meestal drukke gebruik van de openbare ruimte is de inrichting van straten in de negentiende-eeuwse gordel gebaat bij rust en kwaliteit.

Tuindorpen

Tussen ongeveer 1909 en 1930 werden, met name in Amsterdam-Noord, de tuindorpen gebouwd. Het zijn tegenwoordig Rijksbeschermd stadsgezichten. Het betreft arbeiderswoningbouw met een min of meer dorpse stedenbouwkundige structuur, één tot twee bouwlagen en relatief veel groen. Ze kenmerken zich door de samenhang tussen stedenbouwkundige structuur, bebouwing, openbare ruimte en groen. De openbare ruimte bestaat uit smalle, rustieke, veelal korte 30 km/uur straten, die steeds uitkomen op kleinschalige openbare groenvoorzieningen en pleintjes: een dorps gevoel. Het openbare groen benadrukt de stedenbouwkundige structuur en legt een verbinding met het groen van de tuinen.

Noordelijke IJ-oever

De afgelopen twintig jaar heeft Amsterdam zich opnieuw naar het IJ gericht. Er is een hele reeks gemengde woonwerkgebieden gerealiseerd, van de Houthavens tot IJburg. Ook langs de Noordelijke IJ-oever is de transformatie van bedrijfsterreinen in volle gang.



Vloerkaart Puccinimethode

Zone A - Binnenstad, Historische kernen en linten:

- 50 km/uur straten: rijbaan van asfalt, trottoirband 280/300 'uitgewassen Amsterdam nr. 1'
- 30 km/uur straten: rijbaan van gebakken klinkers, keiformaat rood-bruin, trottoirband 280/300 natuursteen
- Trottoir: Gebakken klinkers, dikformaat rood/bruin

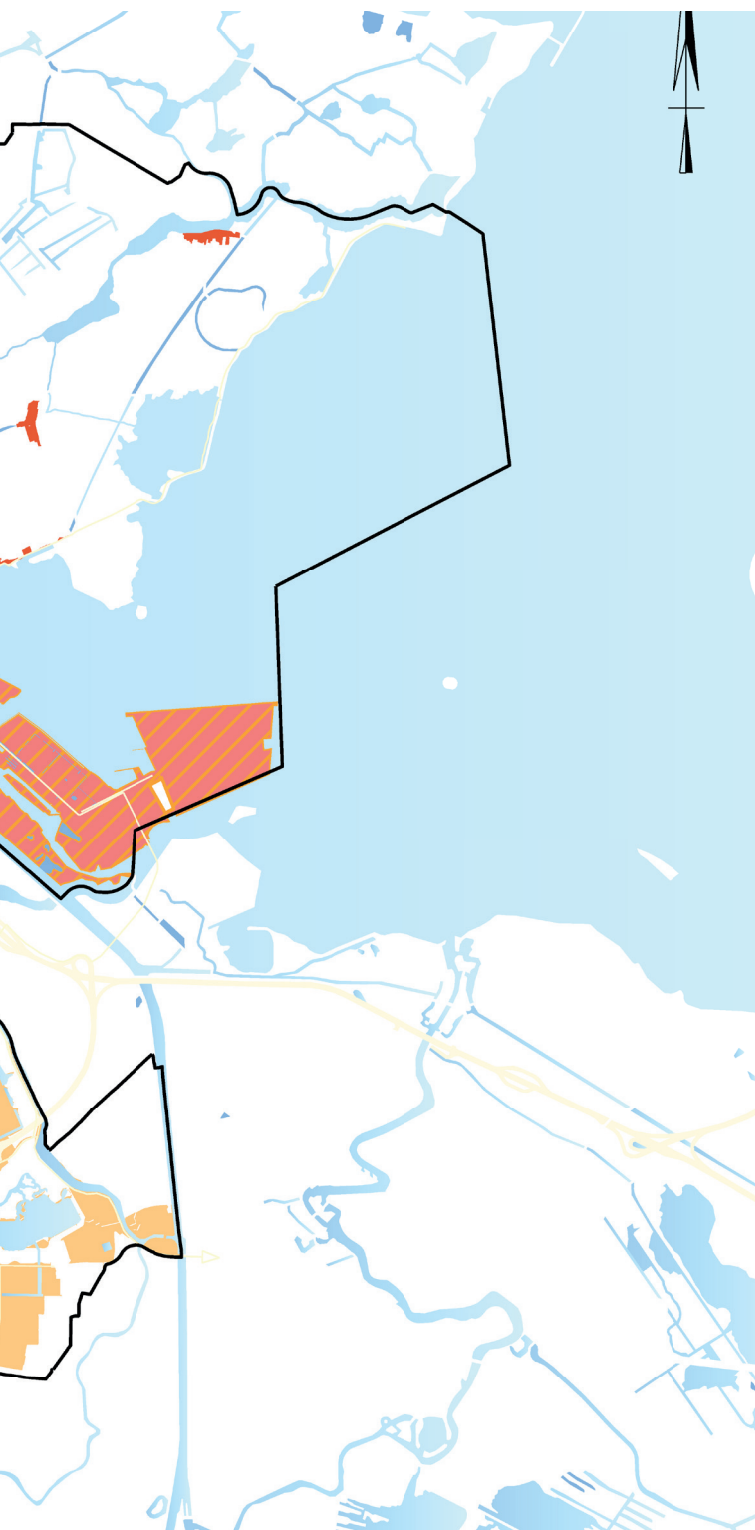
Zone B - 19e eeuwse gordel, tuindorpen en Noordelijke IJ-oever:

- 50 km/uur straten: rijbaan van asfalt, trottoirband 280/300 'uitgewassen Amsterdam nr. 1'
- 30 km/uur straten: rijbaan van klinkers, keiformaat rood-bruin, trottoirband 130/150 'uitgewassen Amsterdam nr. 1'

- Trottoir: 19e eeuwse gordel en Tuindorpen: In principe 300x300 betontegel met toeslag. Gebakken klinkers, dikformaat rood/bruin onder voorwaarden toegestaan -Noordelijke IJ-oever: In principe 300x300 betontegel met toeslag. Gebakken klinkers, lingeformaat, rood/bruin onder voorwaarden toegestaan.

Zone C - gordel '20- '40 en naoorlogse stad en (excl. Tuindorpen Noord)

- 50 km/uur straten: rijbaan van asfalt, trottoirband 280/300 'uitgewassen Amsterdam nr. 1'
- 30 km/uur straten: rijbaan van klinkers, keiformaat rood-bruin, trottoirband 130/150 'uitgewassen Amsterdam nr. 1'
- Trottoir: 300x300 betontegel zonder toeslag



Zone D - Zuidelijke IJ-oever

- 50 km/uur straten: rijbaan van asphalt, trottoirband 280/300 'uitgewassen Amsterdam nr. 1'
- 30 km/uur straten: rijbaan van klinkers, keiformaat rood-bruin, trottoirband 130/150 'uitgewassen Amsterdam nr. 1'
- Trottoir: In principe gebakken klinkers, lingeformaat, rood/bruin, 300x300 betontegel met toeslag toegestaan
- Uitzondering vormt Haveneiland IJ-burg met granietkeien 150x200

Bijzonder plekken

Centrum

1. Haarlemmerplein
2. Noordermarkt
3. Westermarkt
4. Torenslois
5. Leidseplein
6. Weteringsplantsoen
7. Frederiksplein
8. Amstelveld
9. Rembrandtplein
10. Muntplein
11. Koningsplein
12. Spui
13. Dam
14. Beursplein
15. Oudekerksplein
16. Nieuwmarkt
17. Zuiderkerkhof
18. Jonas Daniël Meijerplein
19. Waterlooplein
20. Postzegelmarkt
21. Kattenburgerplein
22. Weesperplein
23. Stationseiland
24. Rode Loper

Nieuw-West

25. Stationsplein Lelylaan
26. Osdorpplein
27. Plein '40-'45
28. Terras Oostoever

Noord

29. NDSM-plein
30. Overhoeks-plein
31. IJ-plein
32. Buiksloterweg-

33. Van Hasseltweg-pontaanlanding
34. Waterlandplein
35. Buikslotermeerplein
36. Banneplein
37. Winkelcentrum Molenwijk

Oost

38. Amstelstation
39. Javaplein
40. Muziekgebouw
41. Amstelcampus

West

42. De Hallen/ Bellamyplein
43. Bos & Lommerplein
44. Westergasfabriekterrein
45. Mercatorplein
46. Surinameplein

Westpoort

47. Carascoplein
48. Orlyplein

Zuid

49. Poort Rijnstraat
50. Europaplein
51. Stadionplein
52. Museumplein
53. Albert Cuyp
54. Zuidas (conform plan zoals 12 juli 2016 gepresenteerd bij cie Puccinimethode)
55. Gelderlandplein

Zuidoost

56. Arenaboulevard
57. Winkelcentrum de Poort
58. Dak Gaasperdammerweg



Bijzondere plek met nummer



Doorgaande lijnen



Snelwegen



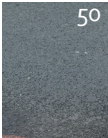
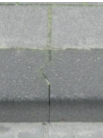
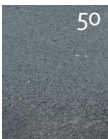
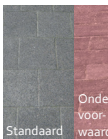
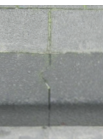
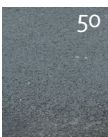
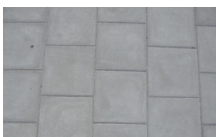
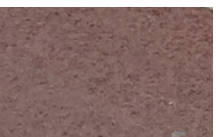
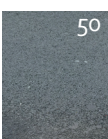
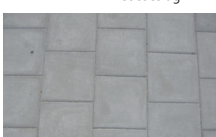
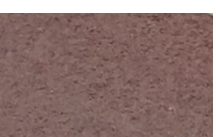
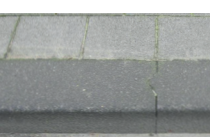
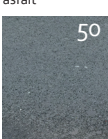
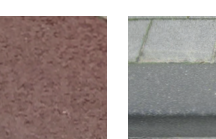
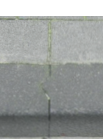
Zone E - Havengebied

- 50 km/uur straten: rijbaan van asphalt of beton
- 30 km/uur straten: rijbaan van beton of betonstraatstenen, keiformaat
- Trottoir 300x300 betontegel zonder toeslag



Zone F - Transformatiezone Havengebied

Indien deze zone transformeert naar een stedelijk woon- en werkmilieu dan zal voor de vloer de materialisatie gaan gelden van zone B of C.

	Rijbaan	Trottoir	Parkeren	Fietspad vrijliggend	Banden
Zone A Binnenstad, Historische kernen en linten	 				 
Zone B 19e eeuwse gordel, tuindorpen en Noordelijke U-oever	 	  			
Zone C gordel '20- '40 en naoorlogse stad en (excl. Tuindorpen Noord)	 				
Zone D Zuidelijke U-oever	 	 			
Zone E Havengebied	  				
Zone F Transformatiezone Havengebied	 	  			

Schematische voorstelling van materiaalgebruik volgens Vloerkaart Puccinimethode: zie legenda op de vorige pagina voor een exacte weergave van de afspraken.

Zone C: gordel '20- '40 en naoorlogse stad en (excl. Tuindorpen Noord)

Gordel '20- '40 (exclusief de tuindorpen in Noord)

Deze wijken kwamen tot stand tussen beide wereldoorlogen. Beroemd vanwege het monumentale, stedenbouwkundige plan (Plan van Berlage) met belangrijke zichtlijnen en rustige, sfeervolle woonbuurten. Grachten met groene oevers en monumentale lanen vormen belangrijke en herkenbare hoofdstructuren. De straten in de gordel '20- '40 zijn relatief breed, met horizontaal opgebouwde bakstenen gevels in de stijl van de Amsterdamse School. Een architectuur met ornamentiek (ramen, deurpartijen, daklijsten, hoekartijen e.d.) en een creatief gebruik van baksteen.

In het stratenpatroon zijn verbredingen opgenomen die als plantsoen en pleinen zijn ingericht. De relatief smalle radiaalstraten zijn, aansluitend op

de stadsstraten in de negentiende eeuwse gordel, functioneel zeer gemengd. De meeste pleinen kennen een rijke groene inrichting met sport- en speelvoorzieningen.

Naoorlogse stad

De gebieden in het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) zijn volgens de basisprincipes van de moderne stedenbouw uit de jaren '20 en '30 opgezet. Met veel licht, lucht en ruimte. Ze hebben een tuinstadkarakter waar het wonen in een groene omgeving de bijzondere kwaliteit is. De bebouwing kenmerkt zich voornamelijk door repetitie van verkavelingseenheden (stempels). De architectuur heeft veelal een nuchter en sober karakter. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt voor een groot deel bepaald door het groen. Brede, groene lanen met beeldbepalende boombeplantingen van 4 tot 8 rijen en brede watergangen vormen de structuur van de openbare ruimte.

Zone D: Zuidelijke IJ-oever

De afgelopen twintig jaar heeft Amsterdam zich opnieuw naar het IJ gericht. Er is een hele reeks gemengde woonwerkgebieden gerealiseerd, van de Houthavens tot IJburg. Ook langs de Noordelijke IJ-oevers is de transformatie van bedrijfsterreinen in volle gang.

De materialisering van zone D bestaat uit rode, keiformaat baksteen in 30 km/uur straten, asfalt in 50 km/uur straten met als uitzondering het Haveneiland. Daar liggen granietkeien van 15cmx20cm in de rijbanen van 30 km/uur straten.

Zone E: Havengebied

Kenmerkend voor het Havengebied is industrie en bedrijvigheid. De materialisering is eenvoudig en robuust. De 30 km/uur straten worden uitgevoerd van grijze, keiformaat betonstraatstenen of beton, de 50 km/uur straten hebben rijbanen van asfalt of beton. Deze materialen zijn bestand tegen het vele zware verkeer in het havengebied. Op de trottoirs liggen gladde, lichtgrijze betontegels, 30x30 cm, zonder toeslag.

Zone F: Transformatiezone Havengebied

Indien deze zone transformeert naar een stedelijk woonwerkmilieu, dan zal voor de vloer de materialisatie gaan gelden van zone B of C.

1.1.2 Lijnen

De doorgaande lijnen in de stad zijn gebaseerd op Hoofdnet Auto en Hoofdnet Rail. Daarnaast is een aantal belangrijke radialen en dwarsverbindingen toegevoegd. Deze stadsstraten kennen een hoge gebruiksdruk en zijn soms stadsdeelgrensoverschrijdend. Werken aan een straat uit dit netwerk betekent redeneren vanuit één ruimtelijke opgave en intensieve samenwerking met naastgelegen beheergebieden. Herkenbaarheid en samenhang zijn sleutelwoorden.

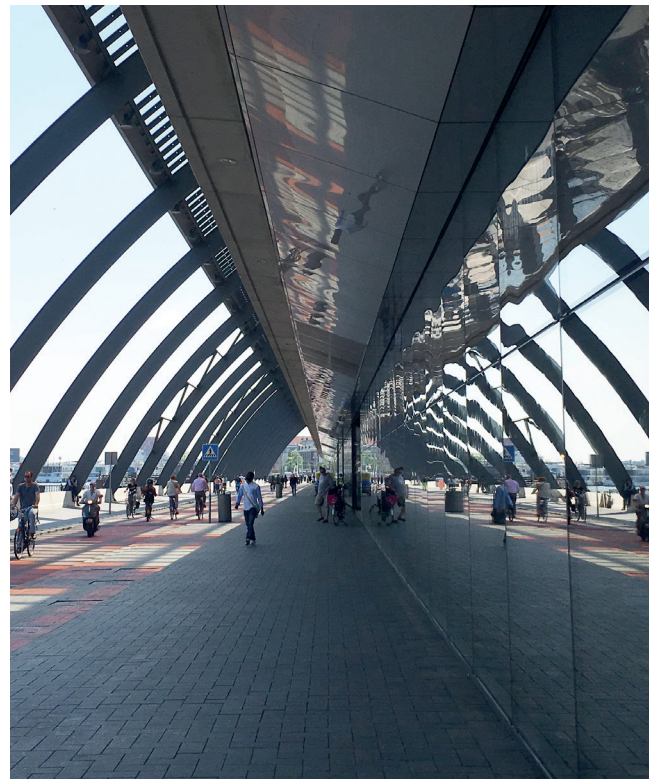
1.1.3 Bijzondere plekken

De vloerkaart geeft ook 'bijzondere plekken' weer waar ruimte is om andere materialen toe te passen. Qua materialisering en inrichtingsprincipes krijgen projecten hier meer ontwerpvrijheid. Maar ook op bijzondere plekken moet het ontwerp passen binnen de overtuigingen van de Puccinimethode: een duurzame inrichting met goede detaillering en aandacht voor beheerbaarheid. Deze plekken zijn geselecteerd op basis van stedenbouwkundige, cultuurhistorische en functionele overwegingen.

Implementatie van de nieuwe vloerkaart

De gemeente past de materialisering aan conform de (nieuwe) vloerkaart Puccinimethode bij vervanging en herinrichting. Er wordt niet vervroegd ingegrepen in de openbare ruimte om het eindbeeld van de vloerkaart te realiseren. Grote delen van de stad zijn de afgelopen 15 jaar al getransformeerd naar de eenduidige Amsterdamse standaard. In de komende 20 jaar zal een groot deel van de stad er conform de Puccinimethode bij liggen. Alleen de aanpassing ten opzichte van de vloerkaart uit 2014 – het toepassen van gebakken klinkers in de rijbanen van 30 km/uur straten in de naoorlogse stad – zal langer duren. Bij herprofileringprojecten en bij de aanleg van nieuw areaal worden standaard gebakken klinkers toegepast. Bij grootonderhoud is dat ook het uitgangspunt, maar kan op basis van financiële overwegingen ook nog gekozen worden voor de toepassing van rode betonstraatstenen.

Extra investeringen voor gebakken klinkers worden gedekt uit projectgelden bij herinrichting. Extra beheerkosten voor hergebruik en vervanging van de klinkers zal over 20 jaar worden gedekt vanuit de begroting



Het Stationseiland, ook de IJzijde, behoort tot de bijzondere plekken in de stad. Materiaal en inrichtingsprincipes zijn hier anders maar passen wel bij de algemene uitgangspunten en overtuigingen van de Puccinimethode.

Buurtplein

Naast de 'bijzondere plekken' kent Amsterdam ook tientallen 'buurtpleinen'. Vaak zijn ze beeldbepalend voor de omliggende wijk of buurt. Op kleinere schaal kan er ook sprake zijn van plekken die niet goed tot hun recht komen met een standaardinrichting. Dan is er behoefte aan een (subtiel) onderscheid met de omgeving.

Daarom is voor de inrichting van buurtpleinen een breder palet aan materialen beschikbaar. Het zijn materialen die goed aansluiten op de standaard en die grotendeels al langere tijd succesvol in de stad worden toegepast. Bijvoorbeeld gele gebakken klinkertjes of de granietkeien van IJburg. Het exacte palet aan mogelijkheden en bijbehorende spelregels is uitgewerkt in het Handboek Puccinimethode Rood. Hiermee kan recht worden gedaan aan de vaak zeer diverse gebruikseisen van deze buurtpleinen; eisen die meer gericht zijn op verblijf en minder op doorstroming.

Er is voor gekozen om buurtpleinen niet op de Vloerkaart Puccinimethode Rood vast te leggen. Tegelijkertijd is een nauwkeurige definitie van deze locaties niet te geven. Daarom is afgesproken dat de commissie Puccinimethode beoordeelt of een locatie daadwerkelijk opgevat kan worden als een 'buurtplein' met een materialisering die afwijkt van de standaard. Dit betekent dat partijen die de intentie hebben om een bepaalde locatie als buurtplein in te richten, zich tijdig moeten aanmelden bij de commissie Puccinimethode. Als de commissie heeft vastgesteld dat het om een buurtplein gaat kan een ontwerp aan de hand van het bredere palet aan materialen worden opgesteld. Dit ontwerp wordt eveneens tijdig ter beoordeling aan de commissie voorgelegd.



Amsterdam kent veel buurtpleinen waarbij er behoefte is die enigszins te verbijzonderen ten opzichte van de omgeving. De Puccinimethode biedt hiervoor ruimer palet aan inrichtingsmogelijkheden.



02

**Openbare
verlichting en
straatmeubilair**

Openbare verlichting

Openbare verlichting draagt bij aan de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid op straat en een positieve beleving van de stad in de avond en nacht. Hoe de gemeente Amsterdam invulling geeft aan haar taken omtrent de openbare verlichting, is beschreven in het 'Beleidskader Verlichting' (2017). Hierin zijn onder meer voorschriften opgenomen voor het verlichten van de verschillende gebiedstypen (hoofdnetten, parken, pleinen, etc.). In het Beleidskader Verlichting zijn ook procesafspraken opgenomen voor het aanleggen en onderhouden van de verlichting. De vormgeving van de openbare verlichting maakt deel uit van de Puccinimethode.

2.1.1 Masten, armaturen en overspanningen

In Amsterdam gebruiken we verschillende verlichtingsmasten en armaturen. Een armatuur en mast vormen samen de 'lantaarnpaal'. Daarnaast kennen we in Amsterdam ook overspanningsarmaturen; armaturen die bevestigd worden aan een spankabel tussen twee gebouwen. Deze overspanningsarmaturen hangen in straten waar de tram doorheen rijdt en in straten waar het plaatsen van masten erg problematisch is, bijvoorbeeld door (te) weinig ruimte op de trottoirs.

2.1.2 Aansluiting op de stedenbouwkundige gordels

De standaard masten en armaturen plaatsen we in aansluiting op de stedenbouwkundige gordels van de stad. In de historische grachtengordel passen we de bekende klassieke lantaarns toe. In nieuwbouwwijken kiezen we voor de moderne 'armatuur van de 21 eeuw'. Ook de bekende 'kegelarmatuur', ooit ontworpen door Friso Kramer, maakt onderdeel uit van de standaard. Op pagina 45 is een impressie gegeven van de standaard masten en armaturen. De exacte specificaties van de masten en armaturen zijn opgenomen in het Handboek Puccinimethode Rood. Op pagina 42 is de standaard uitgewerkt op kaartmateriaal.

Zone A

In het gebied binnen de Singelgracht worden langs de grachten, op historische pleinen, op gedempte grachten, langs de Amstel en in gebieden met overwegend historische bebouwing lage masten toegepast. In dit gebied is dat de klassieke mast met Kroon- of Ritterarmatuur. Buiten de Singelgracht wordt alleen de Ritterarmatuur toegepast. Op basis van historisch onderzoek is in het Handboek Puccinimethode Rood nader uitgewerkt in welke gebieden een Kroonarmatuur wordt toegepast

⁶ Zie ook de publicatie 'Nieuw licht op oude grachten' (gemeente Amsterdam, 2006)

(polychroom of monochroom), en in welke gebieden de Ritter⁶.

Daar waar voor hogere masten gekozen wordt, wordt de Apollo toegepast. Een uitzondering hierop is het Hoofdnet Auto, daar wordt standaard het type NPK hoge mast toegepast.

Wanneer er een overspanning wordt toegepast, worden in woonstraten en verkeersstraten het standaard overspanningsarmatuur (bol) gebruikt. In winkelstraten wordt het traditionele overspanningsarmatuur toegepast. Dit armatuur heeft een uitstraling die meer past bij deze straten en ze enigszins verbijzondert.

In hele smalle straten en stegen wordt de Kroon- of Ritterarmatuur toegepast op de klassieke wandsteun.

Zone B

In deze zone liggen de historische fragmenten. Historische fragmenten zijn oude stukjes stad, waaromheen de nieuwe stad zich ontwikkeld heeft. Bij de inrichting van de openbare ruimte en dus ook bij het kiezen van de verlichting geldt dat deze moet passen bij het historisch karakter van het fragment. Gelet op de kleine schaal van de bebouwing worden in principe uitsluitend lage masten toegepast, de klassieke mast met Ritterarmatuur. Dit sluit aan op het oorspronkelijke beeld in deze fragmenten, zoals terug te zien op oude foto's. Deze paalarmatuur combinatie is de standaard voor onder meer de historische dorpen in Waterland, Amsterdam- Noord. Indien toch een hogere mast noodzakelijk is, wordt de Apollo toegepast, met uitzondering van het Hoofdnet Auto waar de NPK wordt toegepast.

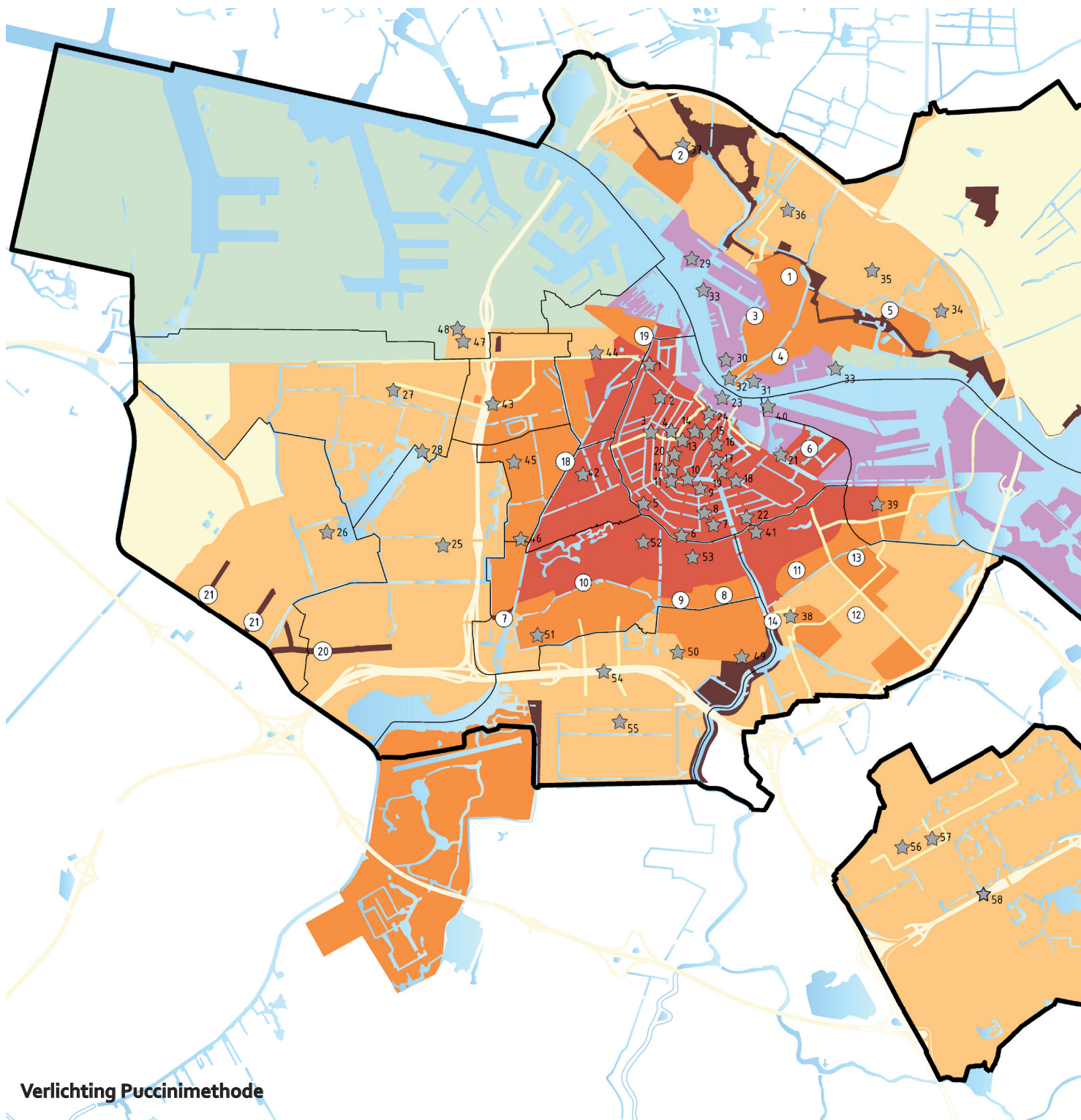
Zone C

De standaarden voor de verlichting zijn met uitzondering van de lage masten gelijk aan die van zone A. Als lage mast wordt in zone B echter de Holbeinarmatuur met mast 1924 toegepast. In de doorgaande 50 km straten worden Apollomasten geplaatst. Uitzondering hierop is het hoofdnet auto, waar NPK's worden toegepast.

Wanneer er een overspanning wordt toegepast, worden in woonstraten en verkeersstraten het standaard overspanningsarmatuur gebruikt. In winkelstraten wordt het traditionele overspanningsarmatuur toegepast. Dit armatuur heeft een uitstraling die meer past bij deze straten en ze enigszins verbijzondert.

Zone D

Zone D wordt gevormd door de naoorlogse stad. Hier wordt de voor dit gebied kenmerkende 4 meter



Verlichting Puccinimethode

Legenda

Zone A:

- Hoog: Apollo mast - Bolarmatuur
- Laag: Klassieke mast - Kroon - Ritterarmatuur
- Overspanning: Traditioneel / standaard

Zone B:

- Hoog: Apollo mast - Bolarmatuur
- Laag: Klassieke mast - Kroon/Ritterarmatuur
- Overspanning: Standaard

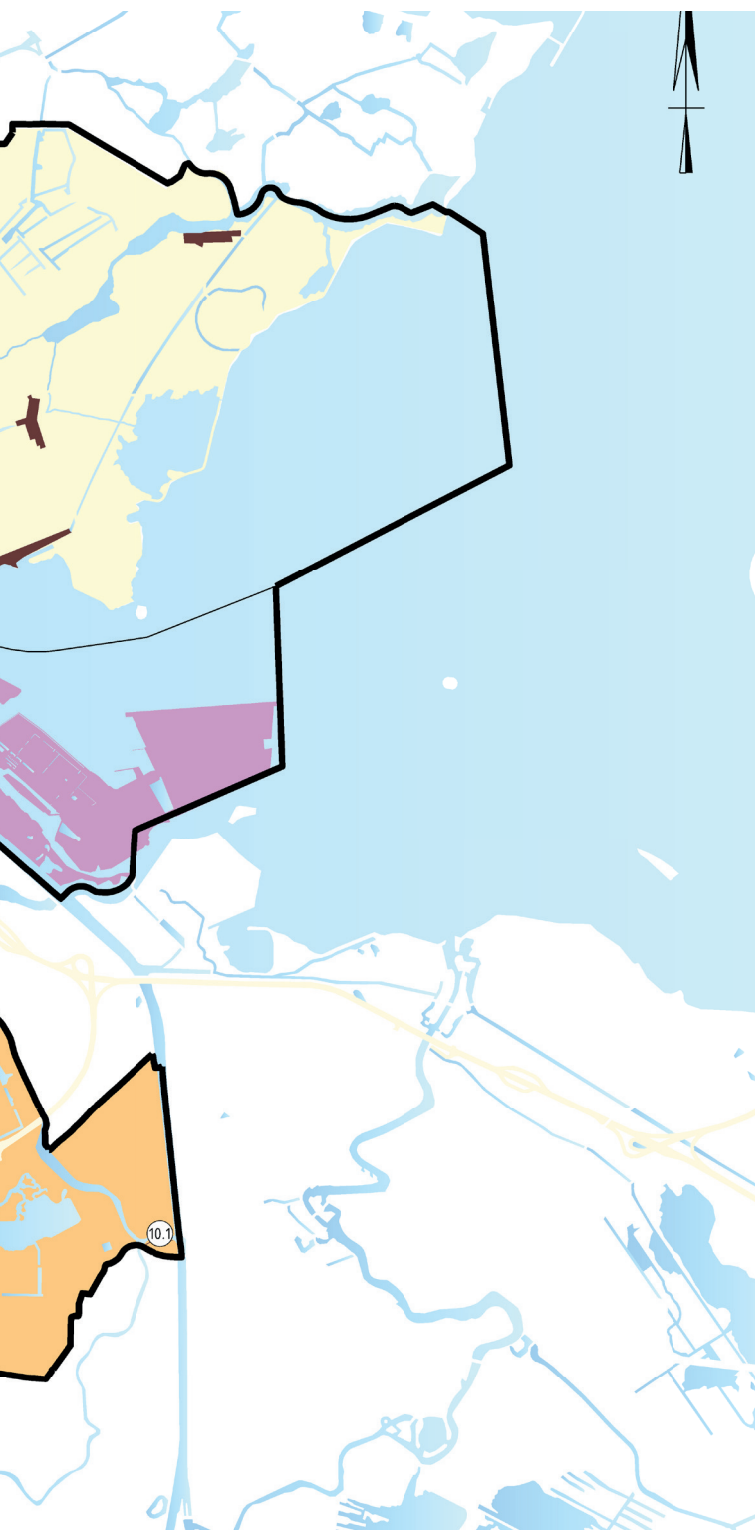
Zone C:

- Hoog: Apollo mast - Bolarmatuur
- Laag: Mast 1924 - Holbeinarmatuur
- Overspanning: Traditioneel / Standaard

Zone D:

- Hoog: Standaard hoge mast - Standaardarmatuur
- Laag: Conische mast - Kegel armatuur
- Overspanning: Standaard

* met uitzondering van het Hoofdnet Auto, waar altijd de NPK wordt toegepast als hoge mast

**Zone E:**

- Hoog: Mast 21 eeuw - Armatuur 21e eeuw
- Laag: Mast 21 eeuw - Armatuur 21e eeuw
- Overspanning: Armatuur 21e eeuw

Zone F:

- Hoog: Standaard hoge mast - Standaardarmatuur
- Laag: Conische mast - Kegel armatuur
- Overspanning: Standaard

Uitzonderingen & toelichting op de zonering:

- 1 Terrasdorp Hoge Land
- 2 Twiske Kadoelen
- 3 Van der Pekbuurt
- 4 Vogelbuurt
- 5 Tuindorp Nieuwendam
- 6 Oostelijke eilanden
- 7 Hoofddorppelein-/Schinkelbuurt
- 8 Diamantbuurt en Pieter Lodewijk Takbuurt
- 9 Nieuwe Pijp West
- 10 De Lairese- en Valeriusbuurt
- 11 Transvaalbuurt
- 12 Tuindorp Frankendael
- 13 Middenmeer
- 14 Don Bosco
- 15 Amsteldorp
- 16 Omval/van der Kun
- 17 Driemond
- 18 Admiralenbuurt
- 19 Spaarndammerbuurt
- 20 Nieuw Sloten
- 21 De Aker

Zie bijlage 2 voor meer informatie

**Hoofdnet auto****Bijzondere plek met nummer**

mast, conisch met kegelarmatuur gehandhaafd als standaard. Voor de hogere masten wordt op het Hoofdnet Auto de mast type NPK toegepast. Op de overige brede straten en 50km/uur wegen wordt de standaard hoge mast met standaard armatuur toegepast.

Zone E

In Zone E bevinden zich de nieuwe gebiedsontwikkelingen. Hier wordt standaard de armatuur van de 21e eeuw toegepast, op bijbehorende vijf meter hoge mast. Indien een overspanningsarmatuur gewenst is, wordt de overspanningsarmatuur van de 21e eeuw toegepast.

Voor de hogere masten wordt op het Hoofdnet Auto de mast type NPK toegepast. Op de overige brede straten en 50km/uur wegen wordt de standaard hoge mast met bijbehorend armatuur toegepast.

Langs kades kan van bovenstaande standaard worden afgeweken, na afstemming met de beheerder en met akkoord van de Commissie Puccinimethode. Om aan te sluiten op het karakter en de schaal van de kades kunnen hier bijvoorbeeld hogere masten met spots geplaatst worden. Deze zijn al op diverse plaatsen langs de IJoevers geplaatst en worden in principe behouden.

Zone F

Zone F beslaat de haven en het aangrenzend industriegebied. Als lage mast wordt hier de conische mast met kegelarmatuur toegepast. Grotere doorgaande wegen worden verlicht met standaard hoge masten.

2.1.3 Masten en armaturen bij stedelijke vernieuwing

Bij het opstellen van de standaard voor openbare verlichting is het uitgangspunt dat de vormgeving van masten en armaturen aansluit op de vormgeving van de oorspronkelijke verlichting van een wijk of buurt. Daarom is bijvoorbeeld in de Diamantbuurt de klassieke mast met ritterarmatuur opgenomen als standaard. Deze mast-armatuurcombinatie werd ook al bij de eerste aanleg van deze wijk in de jaren 1910-1920 gebruikt.

Maar de stad is altijd in ontwikkeling. Wijken maken soms grote transformaties door. Voornamelijk 19e-eeuwse wijken werden in de jaren '70-80 ingrijpend gesaneerd en vervangen door moderne architectuur. Ook in de naoorlogse uitbreidingsgebieden zien we inmiddels een grootschalige vernieuwing. Daar waar het stedenbouwkundige patroon van een wijk en de originele bebouwing op hoofdlijnen behouden zijn, plaatsen we masten en armaturen die aansluiten op het oorspronkelijke karakter van de wijk. Wanneer echter

het stedenbouwkundig en architectonisch karakter van een wijk drastisch is veranderd, kiezen we voor een meer eigentijdse vormgeving van de openbare verlichting.

2.1.4 Implementatie van de standaard

In straten of buurten waar de bestaande verlichting niet overeenkomt met de standaard masten en armaturen zoals voorgeschreven door de Puccinimethode, vindt een 'correctie' pas plaats wanneer de lichtmasten toe zijn aan vervanging volgens de reguliere beheercyclus. Conform het Beleidskader Verlichting wordt materiaal dat nog jaren meekan niet vroegtijdig vervangen.

Aangezien een lichtmast zeer lang mee gaat (vaak meer dan vijftig jaar), duurt het vele jaren om het beeld zoals dat geschetst wordt op de Verlichtingskaart buiten op straat te realiseren. Toch loont het om toe te werken naar deze standaard. Dit komt niet alleen de uniformiteit en beeldkwaliteit ten goede, maar draagt ook bij aan efficiënt assetmanagement.

In de praktijk wordt als volgt omgegaan met vervangingen:

- Collectieve vervanging: wanneer binnen een vernieuwingsproject of herprofilering de masten in een straat of buurt collectief vervangen worden, wordt de juiste mastarmatuur combinatie teruggeplaatst conform de op de Verlichtingskaart vastgelegde standaard.
- Individuele vervanging: het komt regelmatig voor dat slechts één mast in een straat vervangen moet worden, terwijl de rest van de masten nog vele jaren mee kunnen. Als de uniformiteit en de beeldkwaliteit van het gebied hier niet onder lijden, wordt op dit moment overgegaan naar de standaard conform de Verlichtingskaart. Maar, wanneer het vervangen van één mast door een ander type leidt tot een vreemd of onrustig straatbeeld, vervangen we door een mast die afwijkt van de standaard maar aansluit op de omgeving. Daarbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van herbruikbaar materiaal dat ligt opgeslagen op de depots.

2.1.5 Innovatie binnen de standaard

De verlichtingstechniek is continu in ontwikkeling. De standaard armaturen worden geregeld gemoderniseerd. De nieuwste armaturen hebben een zeer lange levensduur. Voor het merendeel van de armaturen gebruiken we sinds 2015 de energiezuinige LED (Light Emitting Diode)⁷. Dit alles is onderdeel van efficiënt en duurzaam assetmanagement. Bij de transitie naar led of een andere energiezuinige

⁷Voor een nadere toelichting op de transitie naar led-verlichting, zie het Beleidskader Verlichting (2017)



Klassieke wandsteun, toepasbaar met Ritterarmatuur (getoond) of met Kroonarmatuur



Klassieke mast (1883) met Ritterarmatuur



Apollomast met bolarmatuur



Mast en armatuur van de 21e eeuw



Klassieke mast (1883) met Kroonarmatuur (polychroom)



Traditionele overspanningsarmatuur



Overspanningsarmatuur van de 21e eeuw



Standaard hoge mast met standaard armatuur



Klassieke mast (1883) met Kroonarmatuur (monochroom)



Klassieke mast (1867, slanke uitvoering) met Ritterarmatuur



Mast 1924 met Holbeinarmatuur



Conische mast met kegelarmatuur

verlichtingstechniek, kan de uitstraling van het standaard armatuur behouden blijven. Een goed voorbeeld daarvan is de ontwikkeling van de nieuwe ritter- en kroonarmaturen, die sinds 2007 een aantal straten in de Amsterdamse binnenstad verlichten. De kroonlantaarn is ontwikkeld in samenwerking met diverse partijen, waaronder bewoners van de binnenstad. De nieuwe kroonlantaarn komt qua uitstraling overeen met het origineel uit de negentiende eeuw, maar is voorzien van moderne en energiezuinige verlichtingstechniek.



NPK-mast en -armatuur

Straatmeubilair

Straatmeubilair is er in vele gedaanten: bankjes, afvalbakken, fietsenrekken en ga zo maar door. Ze zijn onmisbaar voor een goed functioneren van de openbare ruimte. Er zijn echter in het verleden op projectniveau erg veel verschillende soorten meubilair toegepast. Dit maakt het beheer complex en duur en geeft een onrustig straatbeeld. Er is behoefte om hierover afspraken te maken en te komen tot één samenhangende meubilairlijn voor heel Amsterdam.

Omdat de materialisering van de verharding en de vormgeving en plaatsing van het straatmeubilair nauw samenhangen, wordt de 'meubilairlijn' opgenomen in de Puccinimethode. De meubilairlijn wordt ontwikkeld in samenwerking met de expertises beheer, assetmanagement en duurzaamheid. De Puccinimethode speelt vooral een rol in het ontwikkelen van de definitieve vormgeving. De Puccinimethode meubilairlijn wordt nader uitgewerkt in het Handboek Puccinimethode Rood.

2.2.1 Een familie van straatmeubilair

We streven naar één herkenbare familie van straatmeubilair zonder de functionaliteit en gebruiksvriendelijkheid per object (bank, afvalbak, paaltje) te kort te doen. Het meubilair heeft steeds dezelfde Amsterdamse 'stijl' hoewel de objecten erg verschillend kunnen zijn. We bereiken dit door een sterk samenhangende vormtaal, specifieke kleurstelling en waar mogelijk de toepassing van drie andreaskruisen op het meubilair.

2.2.2 Afvalbakken

Sinds 2016 is de Puccinimethode afvalbak (100 en 200 liter) de standaard in de Amsterdamse openbare

ruimte. Deze bak is door de gemeente ontworpen, waarbij gebruiksvriendelijkheid centraal stond. De bak heeft geen dichte klep, maar een kap met twee ruime openingen, zodat afval makkelijk in de bak gegooid kan worden. Dit stimuleert het gebruik er van, waardoor er minder zwerfvuil op straat belandt. Deze kap zorgt er ook voor dat de bakken niet worden volgestopt met zakken huisvuil en voorkomt dat vogels het afval uit de bak pikken. De Puccinimethode afvalbak wordt voordelig centraal ingekocht, heeft een lange levensduur en is eenvoudig en efficiënt te beheren.

Om aan te blijven sluiten op maatschappelijke en technologische ontwikkelingen, wordt er via pilots gewerkt aan innovatie van de huidige Puccinimethode afvalbak. Bijvoorbeeld door op de bak accenten toe te voegen (licht, kleur, geluid, etc.). Op drukke locaties (m.n. hoofdnet voetganger) kunnen afvalbakken die meer opvallen bijdragen aan een schonere openbare ruimte, omdat deze beter gebruikt worden.

Naast de standaard afvalbak is er ook behoefte aan afvalbakken voor gescheiden afvalinzameling, waarmee een verdere verduurzaming van de openbare ruimte bereikt kan worden. Ook afvalbakken met een grotere capaciteit voor drukke locaties – de zogenaamde 'persbakken' – kunnen bij toenemende drukte in de stad een meerwaarde bieden. Dit soort innovaties en aanpassingen worden eerst uitvoerig getest en onderzocht, waarna ze worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp dat wordt opgenomen in de Puccinimethode.

2.2.3 Ondergrondse afvalcontainers

In heel Amsterdam wordt één type ondergrondse afvalcontainers toegepast. De "zuil" van deze containers, het gedeelte dat zichtbaar is boven het



De basisafvalbak van Amsterdam: de Puccini 100.



Het fietsnietje is onderdeel van de Puccinimethode.

maaiveld, is uitgevoerd in Amsterdamse stijl, in donkergrijs en voorzien van de drie andreaskruisen. Het ontwerp en de aanbesteding daarvan in 2014 zijn de uitkomst van een samenwerking tussen de zeven stadsdelen. De standaardisatie van het model draagt bij aan de gebruiksvriendelijkheid en de beheerbaarheid van de ondergrondse containers en zorgt tevens voor een eenduidig straatbeeld.

2.2.4 Zitbankjes

De Amsterdamse 'canapébank' bestaat al heel lang en is geliefd om zijn galante vormgeving en zitcomfort. Het basisontwerp ervan is in de jaren '50 al gemaakt door de dienst Publieke Werken. De afgelopen decennia zijn deze bankjes in diverse varianten geleverd door verschillende leveranciers en overal in de stad neergezet. Om een einde te maken aan de willekeur in vorm, om verantwoord en grootschalig te kunnen aanbesteden en te contracteren (met als gevolg inkoopvoordeel), is ervoor gekozen om een eigentijds ontwerp van de canapébank te maken. De auteursrechten voor dit ontwerp zijn van de gemeente Amsterdam. Het huidige schetsontwerp borduurt voort op het oorspronkelijke. Het onderstel is met name robuuster en eenvoudiger vormgegeven. De latten

zijn zo ontworpen dat we er enkele banken, 'dubbele' banken en banken zonder leuning mee kunnen maken. De toepassing van circulaire materialen (Amsterdams ingezameld plastic, Amsterdams stadshout, bepaalde composieten) wordt onderzocht. Zodra de ontwerpfase is afgerond, wordt de bank aanbesteed, centraal ingekocht en als nieuwe standaard opgenomen in het Handboek Puccinimethode Rood.

Naast de standaard canapébank wordt ook een eenvoudiger bank ontwikkeld, een eigentijds alternatief voor de bekende bank met vier houten planken. Er zijn plekken in de stad waar zo'n eenvoudig en robuust model volstaat, of zelfs beter past in de omgeving. Bijvoorbeeld op de kades aan het IJ, waar de grote maat en schaal van het landschap domineren. Dergelijke behoeften zullen we inventariseren en meenemen bij het ontwerp van deze bank.

2.2.5 Fietsparkeervoorzieningen

In Amsterdam bestaan veel soorten fietsparkeervoorzieningen. Het is tijd het aantal terug te dringen. Bij het ontwikkelen van een compacte standaard is het uitgangspunt dat de fietsenrekken een lange levensduur hebben, veilig en eenvoudig zijn in



Impressie van de herontworpen canapébank die in allerlei variaties (ook bijv. zonder leuning) als standaard voor de stad zal gaan gelden.

gebruik, geen schade toebrengen aan de geparkeerde fiets en efficiënt te beheren zijn. Hiervan uitgaande stellen we drie typen voor.

De eerste en wellicht meest bekende is het 'nietje'. Deze maakt al deel uit van de Puccinimethode.

De tweede betreft het fietsenrek. Welk type als meest geschikt naar voren komt en hoe die er precies gaat uitzien, wordt de komende tijd onderzocht. Daarbij wordt ook rekening gehouden met het parkeren van buitenmodel fietsen.

Derde parkeervoorziening is het 'fietsenvak', dat we steeds vaker zien op straat, vooral op locaties waar veel behoefte is aan kort parkeren. De wijze waarop we deze vakken in of op het straatwerk aanduiden, is opgenomen in het Handboek Puccinimethode Rood.

2.2.6 Walkasten

Walkasten leveren nutsvoorzieningen aan (woon) schepen. Ook voor elektrische (rondvaart) boten kunnen de kasten worden toegepast, als laadvoorziening op de kade. De Amsterdamse walkast is ontwikkeld door de gemeente en draagt bij aan de uitstraling en verblijfskwaliteit van kades. Het ontwerp van de walkast is in de Puccinimethode overgenomen als standaard.

2.2.7 Paaltjes

Paaltjes plaatsen we alleen als alle andere middelen niet voldoende blijken. Een betere inrichting en soms handhaving moeten de noodzaak voor paaltjes wegnemen. In de steeds drukker wordende stad staan paaltjes vaak ook onnodig in de weg en veroorzaken de (slecht zichtbare) paaltjes ook regelmatig verkeersongelukken met ernstig letsel. Mocht een vast

paaltje toch noodzakelijk zijn, dan maken we op de stoep gebruik van het bekende 'Amsterdammertje'. Ook voor fietspaden wordt een standaard paaltje ontwikkeld, waarbij de zichtbaarheid van het paaltje en het borgen van de verkeersveiligheid de belangrijkste criteria zijn.

2.2.8 Cultuurhistorisch waardevolle objecten

In de openbare ruimte is straatmeubilair aanwezig dat vanwege de cultuurhistorische waarde(n), behoudenswaardig is. Hierbij valt te denken aan: elektriciteitskasten, urinoirs en speeltoestellen. Met name de speelplaatsen van Aldo van Eyck moeten hier expliciet benoemd worden vanwege de samenhang tussen beplanting, bestrating en objecten. Bij de toepassing van de Puccinimethode moet rekening gehouden worden met reeds aanwezige onderdelen van de openbare ruimte.

2.2.9 Overige objecten in de openbare ruimte

De Puccinimethode zullen we de komende jaren uitbreiden met andere objecten die we volgens dezelfde uitgangspunten ontwikkelen (circulair materiaal, lange levensduur, samenhangende vormgeving, eenvoudig, beheerbaarheid, betaalbaar). Te denken valt aan de ontwikkeling van hekwerken en elektriciteitskastjes.



Ook de walkast past in meubilairlijn van de Puccinimethode.



03

**Straten:
inrichtings
principes en
detaillering**

In dit hoofdstuk staan we stil bij de belangrijkste inrichtingsprincipes, het materiaalgebruik en de detaillering voor de inrichting van straten. Samen vormen zij een 'standaard'. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat we met een beperkt aantal eenvoudige principes – of bouwstenen – nagenoeg voor alle soorten straatontwerpen een oplossing kunnen vinden. Het doet denken aan Tangram: met enkele puzzelstukken zijn talloze vormen en variaties maakbaar.

Een compleet overzicht van alle mogelijkheden binnen de standaard en allerlei speciale inrichtingselementen is te vinden in het Handboek Puccinimethode Rood.

3.1

Opbouw van het straatprofiel

De Puccinimethode volgt in principe de richtlijnen van Duurzaam Veilig en de Amsterdamse vertaling daarvan door de Centrale Verkeerscommissie (Leidraad CVC). De regels voor de inrichting van 30 km/uur en 50 km/uur straten vormen zodoende de basis. De Puccinimethode voegt daar de drie ontwerpuitgangspunten aan toe:

- Elk profiel heeft maximaal twee materialen/ hoofdkleuren; elke zone kan verder worden ingedeeld met witte lijnen van thermoplast of witte FG-steen / witte 30x15 betontegel;

- De bandenlijnen die langzaam en snelverkeer scheiden, zijn de belangrijkste in elk profiel met een gemengd gebruik: ze zijn doorlopend en worden als eerste opgezet;
- Bij kruisingen/aansluitingen zijn de kenmerken van de hoofdroute doorlopend, die van de ondergeschikte route worden onderbroken.

Voor straatprofielen geldt in het algemeen dat twee materialen voldoende zijn om tot duidelijkheid te komen. Asphalt en betontegels, klinkers en betontegels, al of niet aangevuld met groen en zones voor bomen. Meer kleuren leiden tot versnippering en daarmee onduidelijkheid. Als om technische redenen meer materialen nodig zijn, kies dan voor een derde materiaal dat in kleur en/of structuur verwant is aan één van de twee dominante materialen. Voor alle profielen geldt: in de beperking toont zich de meester.

Witte reflecterende thermoplastlijnen op asphalt en lijnen van witte FG-steen in bestratingen van klein materiaal voldoen uitstekend voor verdere geleiding of zonering van een profiel. De combinatie van donkere bestrating en heldere witte belijningen leidt tot duidelijkheid, rust en overzichtelijkheid.

Bij de opzet van een profiel is het van belang hoofd- en bijzaken uit elkaar te houden. In de meeste profielen komt zowel snel als langzaam verkeer voor. De scheiding tussen deze twee is de belangrijkste aanduiding in het profiel. Meestal gebeurt dat met een niveauverschil dat door een trottoirband wordt



Amsterdam wordt drukker en voller met een steeds diverser gebruik. Het ontwerp van de openbare ruimte moet hier op inspelen door heldere keuzen te maken gekoppeld aan een flexibele inrichting gericht op divers gebruik.

gevormd. De banden zijn daarmee de belangrijkste lijnen in het profiel. Loop en continuïteit daarvan zijn cruciaal voor de duidelijkheid voor de weggebruikers en daarmee voor de veiligheid en een rustig beeld.

De zones voor langzaam verkeer en snelverkeer kunnen we verder indelen met bijvoorbeeld vrij liggende fietspaden, zones voor bomen en aparte banen voor tram en/of bus. Voor elke aansluiting en elk kruispunt geldt dat de belangrijkste lijnen continu zijn: de bandenlijn die de hoofdrijbaan scheidt van de zones voor langzaam verkeer. De materialisering van de belangrijkste route, in materiaal, kleur en verband loopt door, de andere route wordt onderbroken.

3.2

Rijwegen en fietspaden

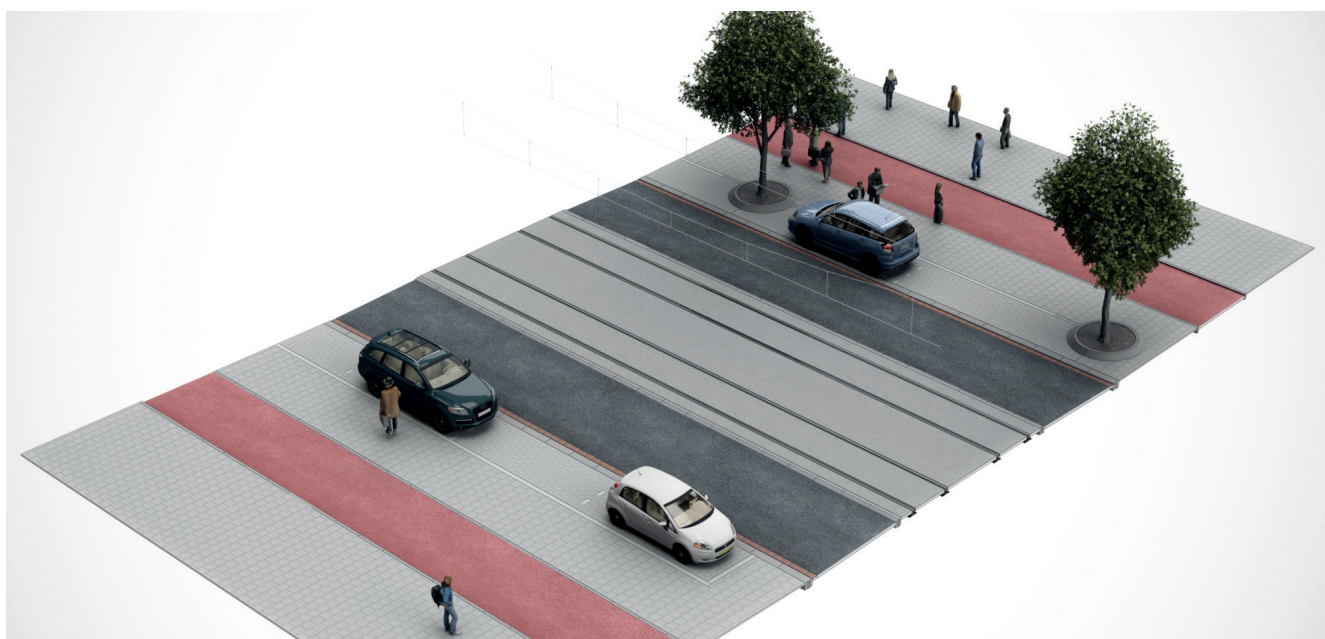
Het Hoofdnet Auto bestaat geheel uit 50 km/uur straten. Daarnaast zijn er ook straten die niet onder het Hoofdnet Auto vallen, maar wel gecategoriseerd zijn als 50 km/uur straat. De overige straten, veelal buurtstraten, zijn allen 30 km/uur straten. De essentie van de inrichtingsprincipes voor 30 en 50 km/uur straten is eenvoudig.

Voor 50 km/uur straten gebruiken we in principe vrij liggende fietspaden. Er zijn geen verkeersremmende maatregelen nodig in de rijbaan. De rijbaan wordt uitgevoerd in zwart asfalt. Het vrij liggend fietspad wordt uitgevoerd in rood asfalt, uitgezonderd (delen van) routes op bijzondere plekken (Puccinimethode)

en beeldbepalende plekken (bijvoorbeeld UNESCO gebied). Het fietspad is aan beide zijden gescheiden van het trottoir door een rechte 10cm brede betonband, met dezelfde toeslag als de trottoirbanden. Aan de huizenzijde is er in principe sprake van een hoogte verschil tussen fietspad en trottoir. In geval een vrijliggend fietspad niet mogelijk is kan er, conform richtlijnen van de CROW, een fietsstrook worden toegepast in rood asfalt.

Voor 30 km/uur straten geldt dat er in principe sprake is van gemengd verkeer (dus geen vrij liggende fietspaden). De rijbaan bevat verkeersremmende maatregelen en is uitgevoerd in rode keiformaat bakstenen, keperverband. Vrije banen voor het openbaar vervoer voeren we uit in materiaal dat het best (optisch) aansluit bij de directe omgeving. Daarmee nemen we afscheid van de trambaanplaten. Als we dit duurzaam doen, scheelt dat in de beheerkosten.

Naast het standaard profiel voor 30 km/uur straten -uitgevoerd in gebakken klinkers- worden in het Handboek Puccinimethode Rood ook profielen opgenomen voor 30km/u stadstraten en fietsstraten. Een fietsstraat is een 30/km uur straat. Of een 'gewone' 30 k/m uur straat een fietsstraat wordt, is afhankelijk van de verkeersintensiteit van de fiets en de auto en de functie van de weg in het verkeersnetwerk. Op het hoofd- en plusnet fiets worden fietsstraten uitgevoerd in rood asfalt, uitgezonderd (delen van) routes op 'bijzondere plekken' en beeldbepalende plekken (bijvoorbeeld UNESCO gebied).



Impressies van een 'standaard' 50 en 30 km/uur straat volgens de Puccinimethode. De praktijk is vaak ingewikkelder maar redenerend vanuit deze degelijke basis is overal een goede oplossing voor te vinden.

Trottoir

Bij het indelen van het straatprofiel is het trottoir vaak 'het kind van de rekening'. Datzelfde geldt overigens voor bomen. De aanleg van vrije trambanen en fietspaden bij een herprofilering heeft gemiddeld een afname van de voetgangersruimte met 30% tot 50% tot gevolg. De minimale breedte van een trottoir is afhankelijk van de situatie en de functies. In een drukbezochte stadsstraat zijn bredere trottoirs nodig dan in een buurtstraatje. In de Leidraad CVC zijn de minimeisen voor trottoirbreedtes vastgelegd. Het streven daarbij is de openbare ruimte voor mensen met een beperking zo goed mogelijk te ontsluiten. In de praktijk is er bovenop de minimummaat veel extra ruimte nodig om alle meubilair en objecten te plaatsen. Daarom werken we bij voorkeur met een voorzieningenstrook, waarin we prullenbakken, lantaarnpalen, parkeermeters en bankjes kunnen plaatsen, zonder dat de vrije doorloopruimte in het gedrang komt. Een voorzieningenstrook zorgt ervoor dat op het trottoir een logische, rechte en obstakelvrije doorlooprouten behouden blijft. Wanneer we ook grote objecten als fietsnietjes en mupi's op het trottoir plaatsen, vraagt dit om een bredere voorzieningenstrook.

Met name in de oudere stadsdelen, waar de druk op de stoepen het grootst is, kunnen we niet altijd voldoen aan deze uitgangspunten. Het is echter belangrijk ze telkens wél te hanteren bij de indeling van een profiel, omdat dan het belang van een breed trottoir zwaarder gaat wegen ten opzichte van andere belangen.

Als standaard zijn er twee typen trottoirs. Het gebruik hiervan is afhankelijk van de stedenbouwkundige gordel waarin een straat ligt:

- Uitgevoerd in 30x30 betontegels (drie typen: 'standaard', 'extra' of 'luxe'), in halfsteensverband;
- Uitgevoerd in gebakken rode dikformaat klinkers in halfsteensverband of in geval van bredere trottoirs, elleboogverband.

Voor trottoirs gelden verder de volgende algemene principes:

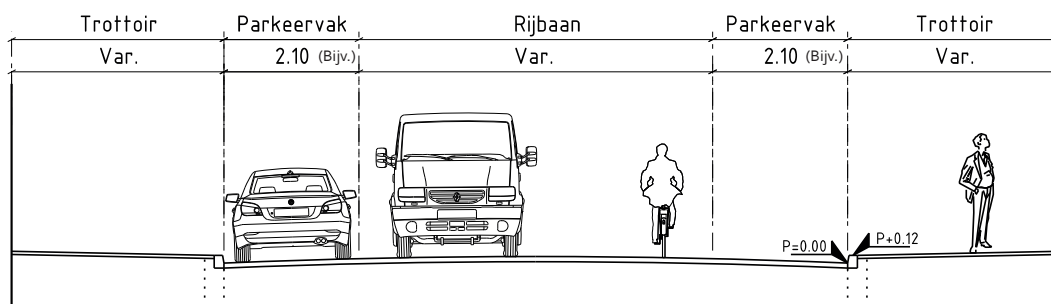
- De breedte van het trottoir is (indien mogelijk) een veelvoud van de lengte- of breedtemaat van het toe te passen materiaal (exclusief eventuele strekse lagen). Zo is er zo min mogelijk knip- of zaagwerk nodig;
- De klinkerverharding wordt zowel aan de gevelzijde als langs de trottoir- of fietspadband opgesloten door een strekse laag klinkers;
- Opsluiting van het trottoir gebeurt door de toepassing van betonbanden met een blauwgrijze uitgewassen graniettoeslag (deklaag 'Uitgewassen Amsterdams nr 1' geheten). In 30 km/uur straten is dit een 13/15cm trottoirband, in 50 km/uur straten een 28/30cm trottoirband, langs fietspaden een rechte 10cm opsluitband. Een uitzondering vormen de hardstenen 28/30 trottoirbanden van zone A Binnenstad, Historische kernen en linten.



4.1

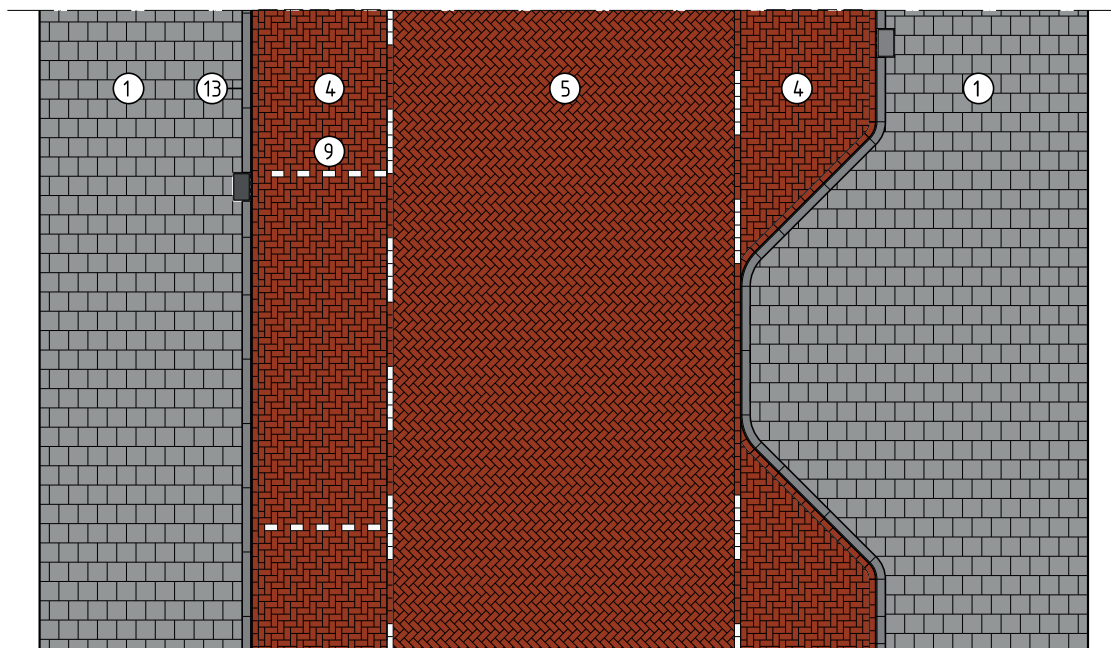
30 km straat

Doorsnede
1:100



Variant 1

Bovenaanzicht
1:100



Voorbeeld pagina van een meer technische uitwerking van een 30 km/uur straat zoals opgenomen in het Handboek Puccinimethode Rood.

Parkeren

De Puccinimethode kent meerdere parkeeroplossingen. De keuze hangt met name af van het afwateringssysteem.

De 'klassieke' parkeeroplossing in Amsterdam kent drie varianten.

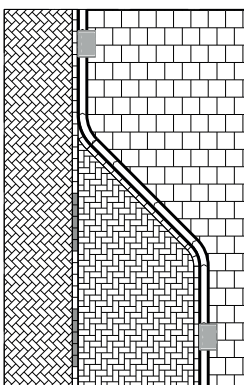
In de eerste variant liggen rijbaan en parkeerstroken 'tonrond' tussen de trottoirbanden: bij zowel rijweg als parkeerstroken loopt het water naar de trottoirband toe. In de trottoirband zijn trottoirkolken opgenomen. Alleen een markering met FG-stenen scheidt de rijbaan van de parkeerstroken. De parkeerstrook voeren we altijd in gebakken keiformaat klinkers uit, ook in 50 km/uur straten. Bij kruispunten eindigen de parkeervakken waarbij de trottoirband richting rijbaan opschuift en er zogenaamde 'koppen' ontstaan.

In de tweede variant is er een afwateringsgoot met valkolken opgenomen tussen de rijbaan en de parkeerstroken: het water van het parkeerstroken loopt dus van de trottoirband af richting de afwateringsgoot,

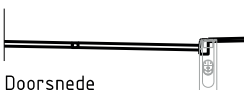
ook het water van de rijbaan komt hier in uit. Dit profiel verdient vaak de voorkeur omdat het meer opvangcapaciteit heeft voor regenwater: het is een goede klimaatbestendige oplossing.

De derde variant lijkt op de tweede, maar dan met één groot verschil: rijbaan en parkeerstroken worden nu gescheiden door een betonnen band. Die band ligt slechts 2 cm hoger dan de rijbaan en op dezelfde hoogte als het parkeervak. Het grote voordeel van deze oplossing is dat we een eenvoudiger afwateringsgoot kunnen toepassen, inclusief bijpassende valkolken waarboven auto's niet meer kunnen parkeren. Dit is voor het beheer van die kolken een belangrijke verbetering. Tevens kunnen we goot en kolk geheel onafhankelijk van de (trottoir) banden opzetten. Dit profiel heeft een nog grotere opvangcapaciteit voor regenwater en is in die zin de meest klimaatbestendige, 'Rainproof' oplossing. Op Zeeburgereiland is deze oplossing al toegepast.

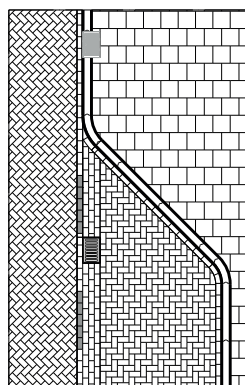
Vanwege de behoefte om de druk op de openbare ruimte te verminderen, is de 'moderne'



Bovenaanzicht



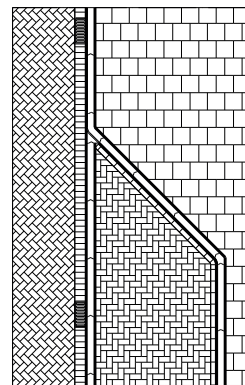
Doorsnede



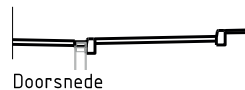
Bovenaanzicht



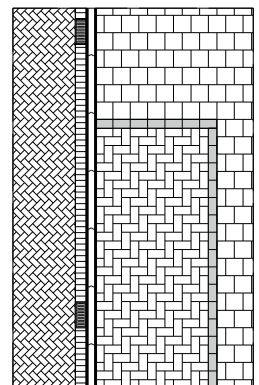
Doorsnede



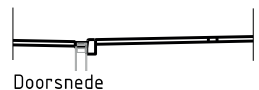
Bovenaanzicht



Doorsnede



Bovenaanzicht



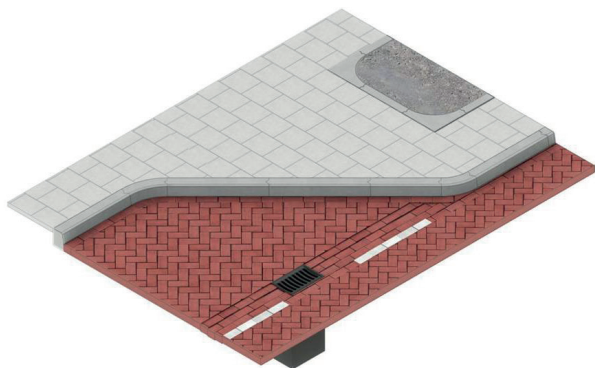
Doorsnede

Weergave van de vier parkeervarianten. Van links naar rechts: klassieke oplossing met trottoirkolken in trottoirband, klassieke oplossing met straatkolken tussen rijbaan en parkeren, klassieke oplossing met extra band tussen parkeren en rijbaan en tot slot de moderne oplossing waarbij op het trottoir wordt geparkeerd

parkeeroplossing ontstaan. De moderne parkeeroplossing kan bijdragen aan meer ruimte voor de voetganger en biedt een adaptieve openbare ruimte, die gemakkelijk aan te passen is aan veranderend gebruik. Het parkeervak maakt deel uit van het trottoir, ligt op dezelfde hoogte en heeft bij voorkeur dezelfde materialisering. De trottoirband loopt in een rechte lijn direct langs de rijbaan en gaat alleen omlaag waar parkeervakken zijn (ca. 2 - 4 cm hoogteverschil met rijbaan). Bij kruispunten eindigen de parkeervakken, maar de trottoirband verandert niet van ligging. De straat heeft geen 'koppen' meer. In sommige situaties kan het handig zijn om straatmeubilair (afvalbak, bankje, fietsparkeervoorziening, etc.) aan het einde van het vak te plaatsen om te voorkomen dat op de hoek van de straat op de stoep geparkeerd wordt.

Deze inrichting is flexibel: als er geen auto's geparkeerd staan, kunnen we de extra ruimte op het trottoir gebruiken om te spelen of te verblijven. En als de parkeerdruk afneemt, kunnen we de parkeervakken eenvoudig opheffen zonder dat daarvoor ingrijpende werkzaamheden nodig zijn.

De 'moderne' parkeeroplossing is vooral geschikt voor straten waar veel en kort wordt geparkeerd, zoals in winkelstraten, en in straten waar geregeld geen parkeren is toegestaan in verband met evenementen.

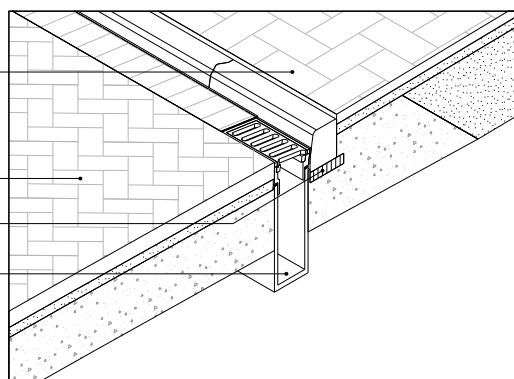


Verharding bestaande uit:
-Betontegels 300x150, elleboogverband;
-30 tot 70 mm straatzand.

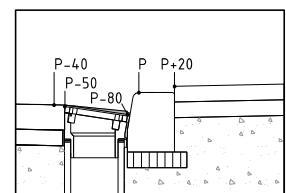
Verharding bestaande uit:
-Gebakken klinkers keiformaat, keperverband;
-30 tot 70 mm straatzand;
-300 mm menggranulaat.

50 mm Stelspecie

Straatkolk 200x450 mm



Isometrisch aanzicht straatkolk



Doorsnede straatkolk

Voorbeeld van detailuitwerking, in dit geval van een straatkolk, zoals er te vinden zijn in het Handboek Puccinimethode Rood.

Ook in straten waarbij het waarschijnlijk is dat het parkeren over een paar jaar verdwijnt, bijvoorbeeld door de komst van een (ondergrondse) parkeervoorziening, is de moderne parkeeroplossing van meerwaarde.

Het parkeervak kan op drie manieren in het profiel worden verwerkt:

- Langsparkeren;
- Haaksparkeren;
- Schuin parkeren.

Voor parkeerstroken geldt – net als voor het trottoir – dat de breedte liefst een veelvoud is van de lengte- of breedtemaat van het toe te passen materiaal.

3.5

Kolken en goten

Het Handboek Puccinimethode brengt het aantal trottoir- en straatkolken terug tot vijf, met standaardoplossingen voor de materialisering van de goten. In de praktijk maken we vooral gebruik van de vertrouwde bandkolk en valkolk in molgoot. Deze afwateringsprincipes hebben zich in de loop der jaren bewezen.

Toepassing van de bandkolk en valkolk beperkt zich tot drie standaarden. Er wordt gebruik gemaakt van een bandkolk van 30cm x 45cm (o.a. bij de eerste variant voor 'klassiek' parkeren) of van een valkolk van 30cm x 45cm (o.a. bij tweede variant 'klassiek' parkeren). Daarnaast is er ook een nieuw ontwikkelde Amsterdamse valkolk van 20cm x 45cm beschikbaar (o.a. derde variant 'klassiek' parkeren en 'modern' parkeren). Deze kolk past in een rollaag van klinkerkeien of granietkeien. Het voordeel van de Amsterdamse valkolk ten opzichte van de bandkolk is dat trottoirband en kolk geheel onafhankelijk van elkaar gesteld kunnen worden.

3.6

Specifieke inrichtingselementen

Bij de inrichting van de openbare ruimte maken we gebruik van allerlei specifieke inrichtingselementen en -oplossingen. Denk aan bushaltes, tramhaltes, gecombineerde tram/bushaltes, inritconstructies, vluchtheuvels, middenbermen, boomspiegels, drempels, voetgangersoversteekplaatsen, grofvuil locaties, laad- en losstroken en zo voort. Deze elementen zijn allemaal uitgewerkt in het Handboek Puccinimethode Rood. Nieuwe kunnen we naar behoefte toevoegen.

3.7

Juiste materialisering en detaillering bij groot onderhoud

Bij (groot) onderhoud is het uitgangspunt dat we geen aanpassingen doen aan de materialisering en inrichting. Hierdoor kunnen we sneller en kosteneffectiever werken. Wel bekijken we per project of we binnen het beschikbare budget ook bij (groot) onderhoud meteen kunnen werken volgens de Puccinimethode, met de juiste materialen, details en inrichtingsprincipes.



Overzicht van de materialen die Puccinimethode voorschrijft.

C

**Puccinimethode
Groen**

01

**Groen in
Amsterdam**

Een groene stad

De Puccinimethode Groen bevat inrichtingsprincipes om de groene openbare ruimte aan te leggen. Groen dat past bij de omgeving, goed groeit, gezond blijft en goed te beheren is. We besteden daarbij aandacht aan materiaalkeuze, situering en maatvoering. De Amsterdamse bomen komen aan bod, maar ook heesters, gras, vaste planten en eenjarigen. Deze inrichtingsprincipes gelden voor al het openbaar groen in heel Amsterdam. Voor de Hoofdgroenstructuur, de Ecologische Structuur Amsterdam en de Hoofdbomenstructuur gelden ook nog specifieke voorschriften.

In het "Handboek Puccinimethode Groen" zijn de groene principes in de beleidskader uitgewerkt tot technische voorschriften. Het handboek wordt regelmatig geactualiseerd, zodat we nieuwe inzichten kunnen opnemen over innovatie en verdere verduurzaming.

Parken, bomen, tuinen en groene oevers maken Amsterdam aantrekkelijk om te wonen en te werken. Het groen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de stad. Bomen en groen zorgen voor verkoeling en zijn dan ook belangrijk om de hittestress in de stad te voorkomen. Daarnaast is groen belangrijk als waterbergingslocatie en voor het rainproof maken van de stad.

Parken, plantsoenen en bomen zijn ook essentieel in de stedenbouwkundige vormgeving van de woonomgeving en zijn daarmee bepalend voor de identiteit van de verschillende buurten in Amsterdam. Om deze beeldbepalende kwaliteiten ook voor de toekomst te behouden, is als onderdeel van de Puccinimethode Groen de Hoofdbomenstructuur uitgewerkt. De Hoofdbomenstructuur is reeds aangekondigd in de Visie Openbare Ruimte en is een aanvulling op de reeds bestaande Hoofdgroenstructuur en de Ecologische structuur Amsterdam (zie deel C paragraaf 1.2).



In de Agenda Groen is afgesproken om 50% van het openbare groen, insectvriendelijk te beheren.

Tenslotte draagt groen bij aan de natuurwaarde, biodiversiteit en natuurbeleving in de stad. Groen biedt variatie in de leefomgeving voor planten en dieren, daardoor kunnen veel soorten zich in de stad vestigen en handhaven. De biodiversiteit in steden is over het algemeen hoger dan in het agrarisch gebied. Gezond groen zorgt er voor dat we deze soortenrijkdom kunnen behouden.

Belangrijk bij het ontwerp, aanleg en het beheer van het groen is om te weten waar het groen in functionele zin aan moet voldoen en wat de algemene

inrichtingseisen en randvoorwaarden zijn. In dit hoofdstuk komen de richtlijnen en spelregels voor het groen binnen Hoofdgroenstructuur, de Ecologische Structuur Amsterdam en de Hoofdbomenstructuur aan bod.

De groene historie van Amsterdam

Al in de 17e eeuw stond Amsterdam bekend als 'groene' stad. Een reiziger die een toren beklom om een overzicht van de stad te krijgen vroeg zich verbaasd af of hij naar een stad in het bos keek of naar een bos in de stad.

Amsterdam beschermde dan ook al vroeg haar bomen. Een keur uit 1454 meldt dat er een zware straf kon worden opgelegd als een boom op de 'veste' werd beschadigd of omgezaagd. De straf bestond uit een boete of het afzagen van de rechterhand. In de 17e eeuw vond een belangrijke ruimtelijke ontwikkeling plaats die ook nog nu van groot belang is voor het 'groene' imago van de stad, namelijk de aanleg van de grachtengordel. De grachten tussen 1612-1682 werden zo aangelegd, dat aan weerskanten op de kade ruimte ontstond om een gesloten rij bomen te kunnen aanplanten. Door de toenmalige crisis werden de bouwkvavels in Plantage niet bebouwd maar als tuinen verhuurd. In 1682 werd hier de Hortus Botanicus aangelegd en in 1838 Artis gevestigd. In de loop van eeuwen zijn de meeste delen van de Plantage bebouwd.

In de 19e eeuw wordt de vesting Amsterdam opgeheven en verloren de stadsmuren en grachten hun militaire betekenis. Bolwerken werden verlaagd en ingericht als wandelgebied of gebruikt voor woningbouw. Het inwonertal begon te groeien en het stadsbestuur zag in dat er behoefte ontstond 'om zich te verpozen' in het groen. De eerste kleine groenvoorzieningen werden aangelegd: park Blauw hoofd en het plantsoen op de Westerdoksdijk. Beide groenvoorzieningen zijn verdwenen bij de aanleg van het Centraal Station. In de tweede helft van 19e eeuw wordt de stad uitgebreid door buiten de Singelgracht te bouwen. De 'groene' stedenbouwkundige uitbreidingsplannen van Sarphati (1855) en Van Niftrik (1867) met veel stadsparken en groenzones werden niet uitgevoerd en vervangen door het sobere uitbreidingsplan Kalff (1876) met weinig groenvoorzieningen. Op particulier initiatief wordt het Vondelpark (1864-1877) aangelegd en legt het gemeentebestuur het Sarphatipark (1881-1886), Westerpark (start 1890) en Oosterpark (start 1891) aan. Het groen wordt hierbij voor het eerst onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp en de openbare groenvoorzieningen in de woonomgeving. Het groen is hier wederom een intergraal en essentieel onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp: licht, lucht en ruimte waren hierbij de kernbegrippen.

In 1917 wordt het tweede uitbreidingsplan voor Amsterdam-Zuid van Berlage door de gemeenteraad aangenomen. Het plan kenmerkt zich door een hiërarchie in het stratenpatroon en monumentaal vormgegeven groenelementen en bomenrijen. In de jaren 1922-1930 worden er als uitbreiding van de stad in Noord en de Watergraafsmeer verschillende tuindorpen gerealiseerd.

In 1935 nam de gemeenteraad het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) aan. In het AUP wordt de kern gelegd voor de lobbenstad. In het plan zijn grote groengebieden opgenomen, zoals het Sloterpasgebied en Amsterdamse Bos. Met deze 'natuurkernen' zijn vele wateren en groenstroken verbonden die het stedelijk gebied insteken of die verbindingen vormen met andere parken.

Bij de naoorlogse aanleg van de wijken van het AUP is veel aandacht besteed aan de relatie tussen de woningen en de openbare groenvoorzieningen in de woonomgeving. Vanaf de jaren '60 wordt de stad verder in het landschap 'uitgelegd'. Zo start de bouw van de Bijlmer (1965) en IJburg (1997). Deze uitbreidingen passen in het model van de lobbenstad; de stad breidt uit langs de lobben (vingers) en tussen de lobben wordt het landschap en de groene gebieden gespaard, waardoor een contramal (de scheggen) ontstaat, die de stad insteekt. De lobbenstructuur maakt het mogelijk dat de Amsterdammers op de fiets in 10-15 minuten in het groene buitengebied kunnen zijn.



In de 16e eeuw was Amsterdam de eerste stad ter wereld waar op systematische wijze bomen werden aangeplant langs de grachten en straten. De bomen werden volgens een vast stramien op twee Amsterdamse roedes (26 voet = 7,36 meter) van elkaar geplant.

De groenstructuren uit de structuurvisie

In de structuurvisie zijn de Hoofdgroenstructuur (HGS) en de Ecologische Structuur Amsterdam (ESA) vastgelegd. Daarmee bouwt Amsterdam voort op een traditie om groen in te passen in de stad. In het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) van Amsterdam uit 1935 is hiervoor al de planologische basis gelegd. Zo is de noordelijke uitbreiding van de stad duidelijk begrensd door Waterland en zijn de geplande stadsuitbreidingen in westelijke, zuidelijke en zuidoostelijke richting gescheiden door 'groene' scheggen zoals de Diemerscheg, Amstelscheg, Amsterdamse Bos, Tuinen van West en Brettenscheg. Scheggen die het groene landschap tot diep in de stad brengen. De landschappelijke kwaliteit van de scheggen wordt bepaald door het agrarische gebruik, inrichting en het beheer.

1.2.1 Hoofdgroenstructuur en richtlijnen

In het structuurplan 'Amsterdam open stad' (1996) werd voor het eerst de Hoofdgroenstructuur (HGS) opgenomen en planologisch vastgelegd. De HGS zorgt er mede voor dat er voldoende en afwisselende groenvoorzieningen zijn voor alle Amsterdammers. Het woord 'structuur' wijst hierbij op de gelijkmatige verdeling van 'groen' over de stad en niet op onderlinge ecologische of recreatieve verbindingen. De HGS omvat de hoeveelheid groen die Amsterdam (minimaal) wil behouden. Het gaat om gebieden die waardevol zijn voor de stad en de omgeving. Gebieden die een onmisbare functie vervullen voor de verbetering van het leefklimaat, de luchtkwaliteit, de waterhuishouding, de biodiversiteit, groene recreatie en van de voedselproductie.

Behoud van cultuurhistorische waarden en een gevarieerd totaal aanbod aan groen zijn daarnaast belangrijke aspecten. In de HGS zijn de gebieden opgenomen waar de functies groen en groene recreatie voorop staan. De HGS onderscheidt acht groentypen; curiosa, corridor, ruigtegebied/struinnatuur, stadsrandpolder, stadspark, begraafplaats, volkstuintuin/schoolwerktuin en sportpark (zie kaart, pagina 65). Op de kaart zijn de ligging en begrenzing van de groentypen aangegeven. In de structuurvisie "Amsterdam 2040: economisch sterk en duurzaam" zijn per groentype, richtlijnen voor inpasbaarheid uitgewerkt en vastgelegd.

Een onafhankelijk commissie, de zogenaamde Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC), toetst alle plannen op inpasbaarheid in de HGS en legt deze aan B&W voor ter besluitvorming of ter advisering. Bij de toetsing op de inpasbaarheid van

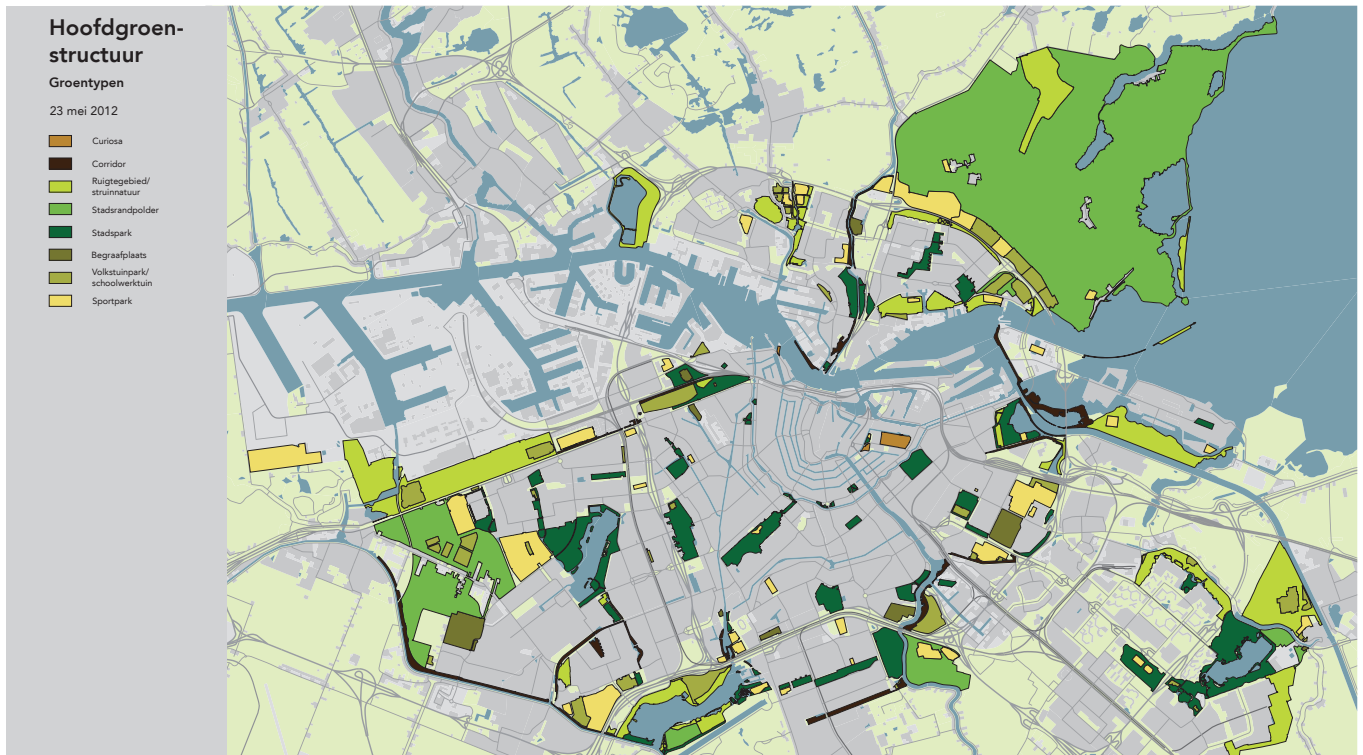
ruimtelijke projecten zoals bebouwing, verhardingen etc. worden de voor de betreffende groentype de richtlijnen uit de structuurvisie "Amsterdam 2040: economisch sterk en duurzaam" gehanteerd.

1.2.2 Ecologische structuur

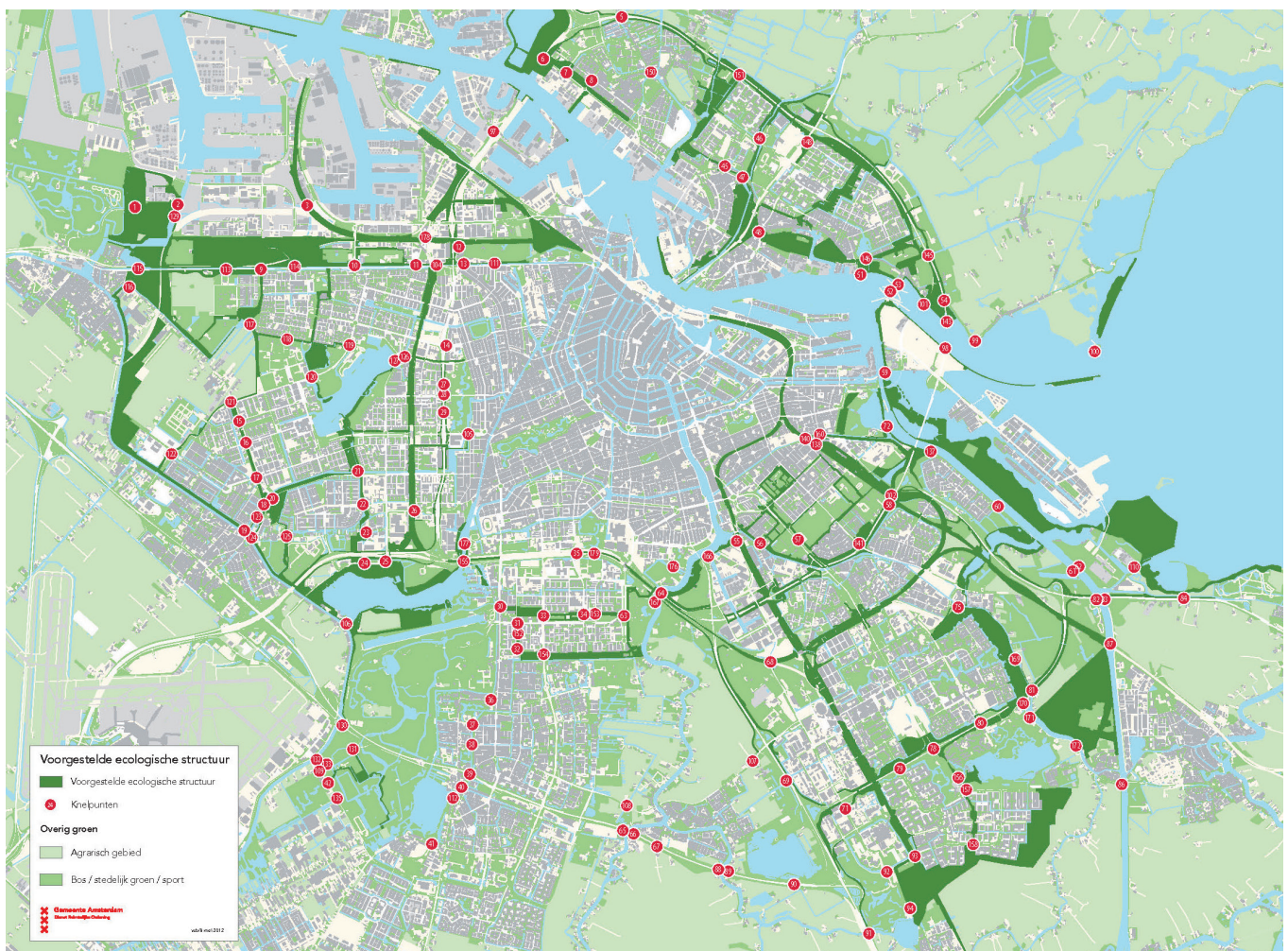
Met de vaststelling van de Ecologische Structuur van Amsterdam (2012) door de gemeenteraad heeft de ecologische structuur en biodiversiteit (de verscheidenheid aan planten en dieren) een officiële status gekregen. De ESA verbindt de groene gebieden in de gemeente met elkaar en vergroot daarmee het leefgebied voor dier- en plantensoorten. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt de ecologische structuur als een uitwerking van de structuurvisie beschouwd. Dat betekent dat ruimtelijke plannen aan deze structuur zullen worden getoetst. Daarbij wordt gelet op het volgende beleidsuitgangspunt: "de ecologische hoofdstructuur wordt gerespecteerd, ecologische knelpunten worden aangepakt en voor wijzigingen is, vergelijkbaar met de HGS, een besluit van de gemeenteraad nodig." Bij ruimtelijke projecten in een gebied waar zich een in deze ecologische structuur benoemd knelpunt bevindt, is de beleidsintentie dat het oplossen van dat knelpunt wordt meegenomen in het programma van eisen en/of het budget van het betreffende projectplan. Voor een inzicht om welke knelpunten het gaat wordt verwezen naar <http://maps.amsterdam.nl/ecopassages>. Daarnaast heeft de gemeenteraad ook bepaald dat de ESA ecologisch wordt beheerd.

Om het ecologisch beheer mogelijk te maken maar ook om specifieke inrichtingseisen en randvoorwaarden helder te krijgen is een beheervisie kaart ESA in ontwikkeling. Op deze kaart komt per ecologische structuur te staan om wat voor type groen het gaat of wordt zoals bos, riet, ruw gras, bloemrijk grasland en welke planten en dieren het betreft.

Ook gebieden buiten de Ecologische Structuur zijn van belang voor de biodiversiteit. Bij de inrichting- en beheerseisen zal hier rekening mee moeten worden gehouden. In de Agenda Dieren (2015) en de Agenda Groen (2016) zijn hier verschillende uitwerkingen voor gestart. Zo is het beleid om 50% van het groen buiten de Ecologische Structuur insectvriendelijke te gaan beheren. Bij het ontwerp en de inrichting van het groen moet hier rekening mee worden gehouden.



Hoofdgroenstructuur

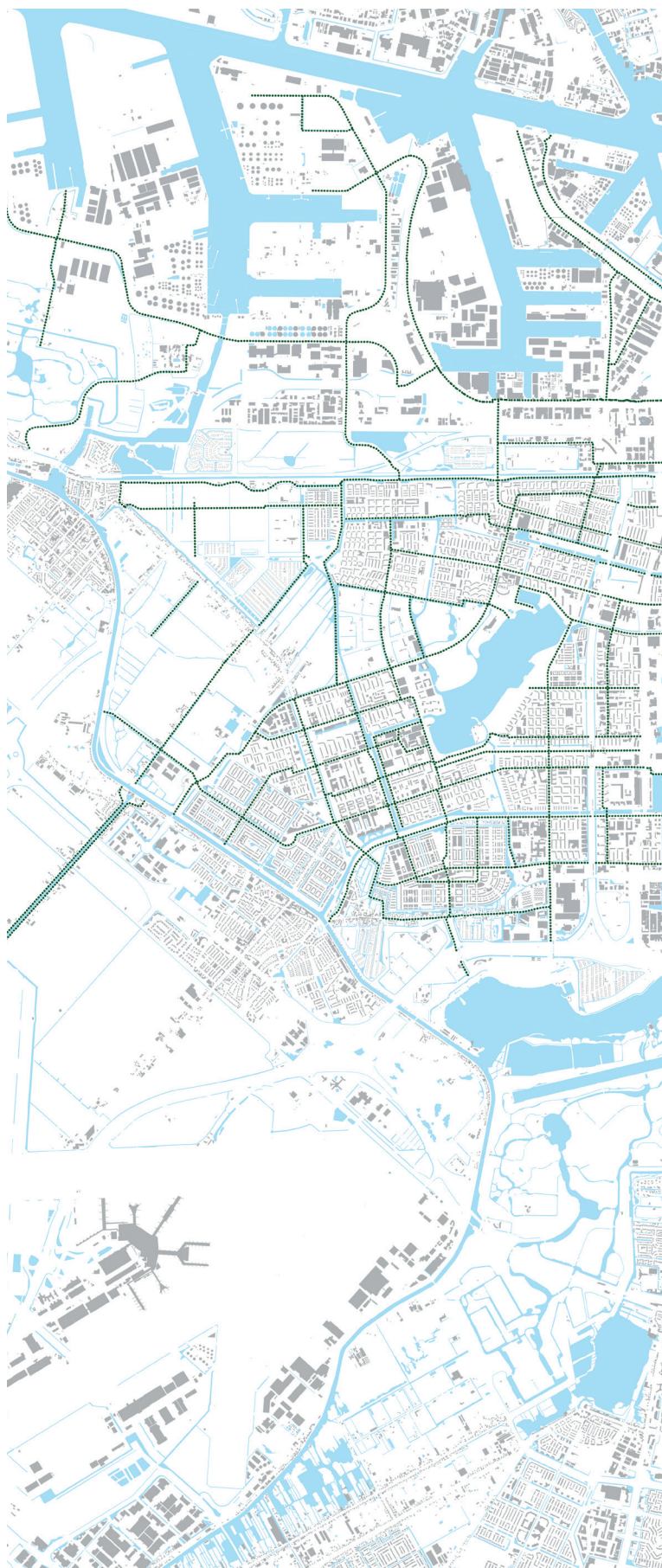


Ecologische hoofdstructuur

De Hoofdbomenstructuur

De Hoofdbomenstructuur (HBS), zoals hiernaast weergegeven, is door het bestuur aangekondigd in de Visie Openbare Ruimte en nader uitgewerkt in de Puccinimethode. Het is de derde groenstructuur die we hier bespreken. Het belang van de boom staat hier voorop.

Bomen zijn zeer belangrijke groenelementen in de bebouwde omgeving. Amsterdam heeft circa 400.000 bomen in beheer. Een deel van deze bomen zijn straatbomen. Deze bomen hebben een grote belevingswaarde en in sommige gevallen zelfs een monumentale status. Zo zijn de iepen in de grachtengordel onderdeel van het UNESCO werelderfgoed. Bomen dragen in belangrijke mate bij aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de stad. De stad groeit en is voortdurend in beweging. Er is een spanningsveld tussen de stedelijke ontwikkelingen en het behoud van bomen. Het is voor bomen steeds moeilijker om tot volle wasdom te komen. De gemeente geeft dan ook planologische randvoorwaarden en inrichtingseisen mee voor het planten van bomen. In de Hoofdbomenstructuur is planologisch vastgelegd welke bomen beeldbepalend zijn voor de stad. Zo kunnen we voor de lange termijn behouden wat waardevol is. Voor een gedetailleerd overzicht van de hoofdbomenstructuur wordt verwezen naar https://maps.amsterdam.nl/monumentaal_groen/.



Hoofdbomenstructuur



02

**Randvoorwaarden
voor de aanleg
van groen**

In dit hoofdstuk introduceren we de inrichtingsprincipes en ontwerp-eisen voor het openbaar groen in Amsterdam. Deze principes en eisen vormen de randvoorwaarden voor de aanleg van gezond en duurzaam groen.

Amsterdam plant al sinds de 16e eeuw bomen in de stad en onderhoudt sinds het midden van de 19e eeuw stadsparken en de groene openbare ruimte. Dit heeft een schat aan ervaringen en best practices opgeleverd op gebied van inrichtingsprincipes, soortenkeus en materiaalgebruik. Op basis hiervan is de Puccinimethode Groen ontwikkeld.

In het ontwerpproces is een aantal ontwerp- en materieelkeuzes te maken die van belang zijn voor de inrichting en de beheerbaarheid sterk beïnvloeden. De belangrijkste zijn:

- Indien de inrichting onderdeel uitmaakt van de Hoofdgroenstructuur, Ecologische structuur Amsterdam of Hoofdbomenstructuur, het plan laten voldoen aan de eisen zoals gesteld in de genoemde structuren;
- Afstemmen op het gebruik en doel;
- Afstemmen op fysieke omstandigheden zoals bodemsoort, grondwaterstand en wind;

	Bomen	Loof- en naaldbos	Bosplantsoen	Grove sierheesters	Fijne sierheesters	Struik- en perkrozen	Hagen	Vaste planten	Bolgewas (bot. of sier)	Wissel- en perkplanten	Bloembakken	Speelweide	Gras / gazon	Ruw gras	Bloemrijkgras	Fruitbomen	Water/oeverplanten	Ruigte	Rietland
Groengebieden																			
Stadsparken	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	V
Bossen	V	V	V	V	X	X	X	X	V	X	X	V	V	V	V	V	V	V	V
Recreatiegebieden	V	V	V	V	X	X	V	V	V	X	X	V	V	V	V	V	V	V	V
Ecologische verbindingzones	V	V	V	V	X	X	X	X	V	X	X	X	V	V	V	X	V	V	V
Wijk- en buurtgroen																			
Buurt- en wijkparken	V	X	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	X
Plantsoenen	V	X	X	V	V	V	X	V	V	X	X	X	V	X	V	V	X	X	X
Historische groen	V	X	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	X	V	V	X	X
Pleinen	V	X	X	X	X	X	V	V	V	V	V	X	V	X	X	V	X	X	X
Schoolpleinen	V	X	V	X	V	X	V	V	V	X	V	V	V	X	X	V	X	X	X
Postzegelparkjes	V	X	X	V	V	V	V	V	V	V	V	X	V	X	V	V	X	X	X
Straten	V	X	X	X	V	X	V	V	V	X	V	X	V	X	V	V	X	X	X
Lanen	V	X	X	V	X	X	X	V	V	X	X	X	V	V	V	X	X	X	X
Grachten	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Oevers	V	V	V	V	X	X	X	V	V	X	X	X	V	V	V	X	V	V	V
Bermen	V	V	V	X	X	X	X	V	V	X	X	X	V	V	V	V	X	V	X
Wadi	V	X	V	V	V	X	X	V	V	X	X	X	V	V	V	V	V	V	V
Groene trambanen	V	X	X	X	X	X	V	V	V	X	X	X	V	X	V	X	X	X	X
Bedrijfsterreinen	V	X	V	V	V	X	X	X	V	X	X	X	V	V	V	V	V	V	V
Kantoorgebieden	V	X	V	V	V	X	X	V	V	X	V	X	V	V	V	V	V	X	V
Sportparken	V	X	V	V	V	X	V	V	V	X	X	V	V	V	V	V	V	X	V
Natuurspeelplekken	V	V	V	X	X	X	X	V	V	X	X	V	V	V	V	V	V	V	V
V = toepasbaar X = niet toepassen																			

Tabel 1: Streefbeeld in relatie tot gebruik van groentypen

- Afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en cultuurhistorische context van de omgeving;
- Afstemmen groentypen op omgeving;
- Beplanting gebruiken die de biodiversiteit verhogen;
- Afstemmen op het te beheren kwaliteitsniveau;
- Materiaalgebruik (soort bomen en groen);
- Beplantingsmateriaal gebruiken met een lange levensverwachting;
- Toegankelijk voor onderhoud en onkruidwerend;
- Bescherming en vandalismebestendigheid.

In de volgende paragrafen zijn in algemene zin de randvoorwaarden opgenomen die helpen om de juiste ontwerp- en materiaalkeuzes te maken. Een nadere technische uitwerking van deze randvoorwaarden is opgenomen in het Handboek Puccinimethode Groen.

2.1

Spelregels, voorwaarden en inrichtingseisen voor de Hoofdbomenstructuur

In Amsterdam krijgen álle nieuw geplante bomen een goede groeiplaats waar ze zich duurzaam en zonder problemen kunnen ontwikkelen, maar in de Hoofdbomenstructuur gelden hiervoor aanvullende spelregels, namelijk:

- Er worden optimale groeiplaatsen aangelegd waar bomen minimaal 50 jaar meegaan;
- Streven is om in nieuwe situaties bomen zoveel mogelijk te plannen in de open grond of in onbelaste verhardingen (trottoirs). In belaste verhardingen (parkeerstroken) kunnen we eveneens prima bomen planten. Alleen zijn hiervoor speciale constructies in de ondergrond nodig;
- Streven is om bestaande bomen en boomstructuren zoveel mogelijk in ontwerpen in te passen;
- In de initiatief- en onderzoeksfase brengen we alle boven- en ondergrondse randvoorwaarden in kaart, zoals bestaande boomstructuren, ondergrondse infra en grondwater. Wanneer nodig kunnen we eerst een "quicksan bomen" laten maken. Later in het proces vindt de uitgebreide Bomentoets plaats. Alle informatie wordt verwerkt in een Programma van Eisen.
- In deze vroege fasen vindt al nauw overleg plaats tussen architecten, adviseurs, (specialisten) en beheerders. De beheerders geven aan op welk kwaliteitsniveau ze gaan beheren;
- In de ontwerpfase zorgt de architect voor de

verdere detaillering van het ontwerp. Zoals soortkeuze en ruimtelijke inpassing van bomen, zowel boven- als ondergronds. Er wordt een wensbeeld getekend voor over 20 jaar. Tijdens de engineering wordt dit verder uitgewerkt in functionele eisen in contracten;

- In de realisatiefase is altijd deskundig toezicht aanwezig. Bijvoorbeeld bij het keuren van plantmateriaal en het verwerken en verdichten van grondverbetering voor de bomen (bijwoonpunten in contracten).

Naast deze spelregels gelden er voor bomen in de Hoofdbomenstructuur ook specifiekere inrichtingseisen en -voorschriften. Deze lichten we in de volgende paragrafen toe. Waar nodig zijn ze technisch uitgewerkt in het Handboek Puccinimethode Groen.

2.1.1 Inrichtingseisen

- De boomsoortkeuze (grootte) stemmen we af op de stedenbouwkundige structuur.
- Voor de 1e grootte worden bomen gebruikt zoals bijvoorbeeld iep, linde, esdoorn en plataan;
- De bomen krijgen groeiomstandigheden mee voor de komende decennia en beschikken over een groeiruimte variërend van minimaal 25m³ tot 40m³ per boom;
- Bij aanplant of vervanging kiezen we in beginsel bomen met een stamomtrek van minimaal 25-30 cm, afhankelijk van de verkrijgbaarheid;
- De soorten die we voor de Hoofdbomenstructuur kunnen toepassen zijn weergegeven op de kaart van de Hoofdbomenstructuur, zie https://maps.amsterdam.nl/monumentaal_groen/.

Verder geldt:

- Bij de boomsoortkeuze houden we rekening met de diversiteit aan boomsoorten. Niet alleen uitzesthetisch oogpunt, maar ook om ecologische redenen en om beter bestand te zijn tegen ziekten en plagen;
- Bij aanplant van iepen kiezen we voor resistente iepensoorten. Alleen in bijzondere situaties planten we minder resistente soorten;
- Op parkeerplaatsen en pleinen gebruiken we boomsoorten die minder luisgevoelig zijn en daardoor minder tot geen overlast vormen door 'plak';
- Op drukke locaties plaatsen we geen takbreukgevoelige boomsoorten zoals de Canadese populier, de wilg of de zilversdoorn.

2.1.2 Groeiplaatsomstandigheden nieuwe bomen

- In een belaste verharding (groeiplaatsen bij parkeervakken) passen we extra voorzieningen toe, zoals drukverdelende constructies om de

- groeikansen van de bomen te verbeteren;
- Voor bomen in verharding (onder fiets- of voetpaden en onder parkeerstroken) gebruiken we bomenzand (5%-mengsel);
- De ondergrondse groeiplaatsen worden bij doorgaande boomstroken zoveel mogelijk gescheiden van kabels en leidingen, bijvoorbeeld met behulp van wortelwerend folie;
- Bij het zoeken naar groeiruimte in de ontwerpfase is de volgorde:
 - open grondsituatie (bomengrond teelaarde);
 - groeiruimte onder niet-belaste verhardingen (bomenzand);
 - groeiruimte onder belaste verhardingen (bomenzand met kratconstructie);
 - groeiruimte in bomengranulaat;
 - groeiruimte onder belaste verhardingen (zelfdragende constructies met bomengrondteelaarde).

2.1.3 Groeiplaatsomstandigheden bestaande bomen

- Ten aanzien van het duurzaam in stand houden van bomen is het belangrijkste uitgangspunt dat de bestaande groeiplaats en beworteling intact blijven;
- Verbetering of uitbreiding van de ondergrondse groeiplaats is maatwerk en komt tot stand na een bewortelingsonderzoek.

2.1.4 Ontwatering

Ontwatering is de afstand tussen maaiveld en hoogste grondwaterstand.

Gewenst: 1,0 meter. Minimale eis: 0,8 meter;

- Wanneer de ontwatering minder is, worden technische oplossingen onderzocht en uitgevoerd (profielverhoging, grondwaterstand verlagende maatregelen) om de minimale eis te halen of tenminste te benaderen. In het uiterste geval planten we vochtminnende soorten of helemaal geen bomen;
- Minimaal 0,15 meter buffer (drainzand) tussen de reductiezone en de grondverbetering.

2.1.5 Wortelopdruk

- Bij herinrichtingen en nieuwe aanleg brengen we de bestaande wortelopdruk-problematiek eerst in kaart.
- Wanneer haalbaar, vervangen we de verharding rond bestaande bomen door groen of beplanting (omvormen).
- Bij oppervlakkige beworteling vervangen we de ondergrond door goed bewortelbare grond met behulp van zuigtechniek.
- Het kappen van oppervlakkige wortels zetten we alleen in als noodoplossing en alleen onder strikte voorwaarden.
- Het kappen van oppervlakkige wortels kan alleen

in overleg/samenspraak met de boombeheerder, dit is maatwerk.

- Bij nieuwe aanleg treffen we voorzieningen die wortelopdruk buiten de bomenstrook voorkomen. Bijvoorbeeld met in de lengterichting geplaatst wortelfolie. Op locaties waar bomen in de belaste verharding komen, passen we een drukverdelende constructie toe.

2.1.6 Boomspiegels

- We gebruiken geen boomroosters i.v.m. onkruidgroei en hoge beheerkosten.
- Afwerken boomkrans met water- en zuurstof doorlatende halfverharding.
- Afwerking met ander materiaal (bijvoorbeeld grind met epoxy) moet worden opgeleverd met een garantie van 10 jaar.
- Boomspiegels bij pas geplante bomen mogen we pas na vijf jaar beplanten met kleine planten;
- De grond in de boomspiegel mag maximaal 5 cm worden opgehoogd.



Wortelopdruk maakt het gebruik van het voetpad gevaarlijk en is duur is onderhoud.



De iepen aan de Westerdoksdijk zijn onderdeel van de hoofdbomenstructuur.

2.2

Juiste materiaalkeuze groen, grond en hulpmiddelen

Bij de aanleg van al het groen in Amsterdam is de juiste materiaalkeuze voor groen, grond en hulpmiddelen van essentieel belang. Na het bepalen van het gewenste streefbeeld van het groen kiezen we voor plantmateriaal (gras, bolgewassen, vaste planten, struiken, bomen) dat past bij de lokale omstandigheden (zie tabel 1).

Bij het aanbrengen van grond houden we zoveel mogelijk rekening met het beheer. Te voedselrijke grond betekent onnodig veel onkruidbeheersing. Daarentegen groeit de beplanting bij een voedselarme situatie minder snel dicht. Bij het maken van beplantingsplannen houden we rekening met de biodiversiteit en de behoefte van insecten (waardplanten en nectar voor vlinders, drachtplanten voor bijen) en vogels. Gebruik van inheemse soorten heeft de voorkeur.

Vanuit duurzaamheid maar ook vanuit het beeld en budget is het belangrijk om assortiment toe te passen met een hoge levensverwachting. Met een hoge levensverwachting wordt hier bedoeld dat de beplanting winterhard is, langs wegen en bushaltes zouttolerant is, niet gevoelig voor ziekten en plagen en passen bij het stadse klimaat van hoge temperaturen, droogte en piekbuien (rainproof).

In beplantingsplannen zorgen we dat beplantingen in een dichtbebouwde omgeving zo min mogelijk obstakels vormen voor het schoonhouden van de openbare ruimte.

Bij het gebruik van hulpmiddelen (boompalen, boomkratjes, worteldoek, gietranden, hekjes, paal en draad) houden we rekening met de plaatselijke situatie, levensduur en het beoogde effect. Boomkratjes gebruiken we bijvoorbeeld alleen om parkeren nabij bomen mogelijk te maken, en worteldoek om kabels en leidingen te beschermen tegen boomwortels. Voor de best practices op het gebied van inrichtingsprincipes en materiaalgebruik (samenstelling bomenzand, gebruik van boomkratjes, wortelbescherming) verwijzen we naar het Handboek Puccinimethode Groen.

2.3

Juiste situering groen en beplantingskeuze

Op het hoge schaalniveau houden we rekening met de verschillende groentypes (zie HGS, ESA en HBS) en het toegestane gebruik (bijvoorbeeld evenementen). Op lager schaalniveau houden we rekening met de cultuurhistorische context van de omgeving en met de bebouwde omgeving, bijvoorbeeld door boom en plantsoorten te gebruiken die passen bij het stedenbouwkundige ontwerp en geen plantvakken te realiseren aan de noordzijde (schaduwzijde) van gebouwen.

Ook is het belangrijk om de juiste beplanting te kiezen. Een beplanting die past bij de beleidsdoelstelling van de stad, het streefbeeld en het doel en gebruik van de plek. Bij het ontwerp is het dan ook van essentieel belang om kennis te nemen van het Amsterdamse beleid op het gebied van:

- Klimaatdoelstellingen
- Ecologie en biodiversiteit
- Groene erfgoed en monumentale bomen
- Verkeersveiligheid
- Keur van het Waterschap
- Rainproof
- Natuurinclusief bouwen
- Dierenwelzijn
- Sport en spel (de bewegende stad)
- Voedsel

In de Agenda Dieren (2015), Agenda Duurzaamheid (2015) en de Agenda Groen (2016) is nader invulling gegeven aan het Amsterdamse beleid op deze thema's. Naast dit beleid zijn er verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten die van groot belang zijn voor de juiste beplantingskeuze. Met welke grondsoort of bodem hebben we te maken (veen, klei, zand), wat is de grondwaterstand (nat, droog) van de plek, de windbelasting, maar ook wat is de cultuurhistorische context van het gebied en / of is er sprake van monumentale beplanting zoals herdenkingsbomen. Zo is het Vondelpark een Rijksmonument, is de boombeplanting van iepen langs de grachten onderdeel van het Unesco Werelderfgoed, zijn de parken in verschillende stijlen ontworpen en

De Bomenlijst Straatbomen, een levend document

Om te zorgen dat de bomen in Amsterdam op duurzame en gezonde wijze kunnen groeien, is een 'bomenlijst straatbomen' opgenomen in het Handboek Puccinimethode Groen. De lijst bevat bomen die het aantoonbaar goed doen in Amsterdam. De lijst wordt regelmatig geactualiseerd, bijvoorbeeld wanneer er nieuwe boomziekten zoals de essentaksterfte ontstaan die specifieke boomsoorten bedreigen. Of er worden soorten toegevoegd die door kwekers nieuw ontwikkeld zijn. Bij nieuwe soorten moet dan wel zijn aangetoond dat deze bomen zich goed houden in de Amsterdamse situatie, bijvoorbeeld door de soort op proeflocaties te planten en de groei en gezondheid te monitoren.

aangelegd en is bijvoorbeeld het Plan Zuid maar ook Buitenveldert, Klein Jeruzalem en de Tuindorpen, Betondorp, herkenbaar aan het specifieke beplantingsassortiment. Maar ook het gebruik door mens (sport, rust, natuurbeleving) en dier (ecologie) zijn naast het te realiseren ontwerp en de vorm van (mede) beheer bepalend voor de uiteindelijke keuze. Zo is het bijvoorbeeld in het kader van biodiversiteit en dierenwelzijn van belang om te weten of het ontwerp en de inrichting voldoet aan de eisen die worden gesteld aan het gestelde habitat en dierenwelzijn. De ringslang leeft in een ander biotoop dan de havik of de huismus. Bij de keuze van beplanting zoals welke boom, wel / geen klimop, moet hier rekening mee worden gehouden.

Om verdrinking van dieren te voorkomen is het essentieel om de oever en de beschoeiing zo te ontwerpen (faunatrapjes) dat dieren het water uit kunnen kruipen. Ook het juiste gebruik van diervriendelijke straatkolken en afvoergoten in ecologische waardevolle gebieden voorkomt dat dieren zoals kleine zoogdieren en amfibieën hierin verdrinken. In het Handboek Puccinimethode Groen zijn deze elementen verder uitgewerkt in specifieke eisen en technische details.

Uitgangspunten voor de juiste beplantingskeuze en toepassing van materialen waar rekening mee moet worden gehouden, zijn:

- Gebruik en doel van het groen
- Bodemsoort en grondwaterstand
- Fysieke omstandigheden van de plek (wind, temperatuur, schaduw)
- Cultuurhistorische context
- Dierenwelzijn
- Beheer en zelfbeheer
- De aard van de plek
- Gebruiksdruk
- Biodiversiteit
- Klimaat adaptief

In de tabel 1 (zie pagina 69) zijn deze uitgangspunten verder uitgewerkt.

2.4

Juiste maatvoering groen

Groenstroken (snippergroen) van een geringe maat (voor de maatvoering zie Handboek Puccinimethode Groen) zijn zeer onderhoudsintensief, slijtagegevoelig en hebben hoge onderhoudslasten door schoffelen en kantsteken. Let op: dit betekent niet dat we daarom de hoeveelheid groen in een ontwerp moet verminderen. De opgave is om logisch en groter aaneengesloten te ontwerpen.

Juiste boomkeuze

In paragraaf 1.2 is de Hoofdbomenstructuur (HBS) opgenomen en in paragraaf 2.1 zijn daarvoor de bijbehorende inrichtingseisen en spelregels uitgewerkt. Maar, ook bomen buiten de HBS verdienen bijzondere aandacht. Daar gaat deze paragraaf over.

In het integrale ontwerp van de openbare ruimte motiveren we altijd de boomsoortkeuze, waarbij we rekening houden met:

- de beschikbare obstakelvrije ruimte, zowel boven- als ondergronds;
- het type bodem;
- de waterhuishouding (hangwater, grondwater).

De keuze voor een specifieke boomsoort volgt mede uit de beschrijving van het streefbeeld, waarbij de kroonomvang op schaalgrootte is getekend vanaf de aanleg tot aan de volgroeide fase.

De boomgrootte en het boomtype stemmen we af op de stedenbouwkundige structuur.

In algemene zin geldt dat grote bomen meer ruimte nodig hebben dan kleine. In het Handboek Puccinimethode Groen zijn deze inrichtingseisen verwoord. Bij het planten van de boom houden we al rekening met de ruimte die de volwassen boom zal innemen, maar ook met duurzame groeiplaatsverbetering.



Japanse sierkers is naast sierwaarde ook belangrijk als nectarboom voor insecten.

Bomen van goede kwaliteit willen we behouden. Om de gezonde bomen te behouden laten we bij herprofilering van straten gezonde en levensvatbare bomen staan.

Voor bomen buiten de HBS is aan de hand van best practices is een bomenlijst opgesteld, die is opgenomen in het Handboek Puccinimethode Groen. Daarop staan soorten zoals de iep, linde, plataan en esdoorn. Eeuwenlange ervaring leert dat deze bomen het qua groei, vitaliteit, groeiomstandigheden, uitstraling, veiligheid en beheer goed doen in Amsterdam. In de bomenlijst is tevens een onderverdeling gemaakt naar bomen van de 1e of 2e grootte. Deze indeling naar grootte bepalen we door de uiteindelijke hoogte van de boom en de breedte van de boomkroon. De juiste soortenkeus van een boom in een straat is een belangrijke inrichtings- en beheereis. In smalle straten planten we alleen bomen van de 2e grootte, in bredere straten ook bomen van de 1e en 2e grootte. Bij een verkeerde keus – bijvoorbeeld een grote boom in een smalle straat – leidt dit tot extra beheerkosten: meer snoeien, scheefgroeien en klachten van bewoners omdat de boom daglicht wegneemt. In de HBS planten we alleen bomen van de 1e grootte. De bomenlijst geldt niet voor (sport)parken en grote plantsoenen.

De breedte van de straat, de grootte van het plein, de stedenbouwkundige opzet, karakter van de straat/ buurt, het beschikbare bodemprofiel en de grondwaterstand bepalen uiteindelijk welke boomsoorten uit de bomenlijst we kunnen toepassen. participatie van buurtbewoners speelt een belangrijke rol bij de uiteindelijke keuze, die in overleg met de ontwerper en de beheerder wordt gemaakt.

zijn gebonden (zie publicatie 280 van CROW).

Naast een schoongrondverklaring is het belangrijk om te weten wat de herkomst en de samenstelling van de grond is en of deze niet is vervuild met onkruid of delen van invasieve exoten zoals Japanse duizendknoop of reuzenberenklauw.

2.6

Juiste werkwijze

Van groot belang is om na de vaststelling van het ontwerp in het bestek, bij de aanbesteding, het toezicht en het beheer er voor te zorgen dat de realisatie van het werk en beheer goed worden uitgevoerd. Belangrijk is om hier lessen die we hebben geleerd bij de evaluatie van de aanleg van Oosterpark ook worden toegepast (zie Kadernotitie Parken Renovatie, 2018).

Zo is het bijvoorbeeld belangrijk om de juiste machines en materieel in te zetten bij grondwerkzaamheden. De ophoging van het maaiveld niet schadelijk is voor de bestaande (boom) beplanting of het drainage systeem en niet tot verdichting en wateroverlast leidt van de bodem. Ook het grondverzet moet duidelijk aan regels

Hoofdgroep	Groep
1 Bomen	1.1 Bomen in beplanting
	1.2 Bomen in gras
	1.3 Bomen in verharding
	1.4 Overige bomen
2 Boomspiegels	2.1 Boomspiegels
3 Beplanting houtig	3.1 Bos
	3.2 Bosplantsoen
	3.3 Struiken
	3.4 Perkrozen
	3.5 Hagen
	3.6 Bakken
	3.7 Beplantingsranden
4 Beplanting kruidachtig	4.1 Vaste planten en wisselperken
	4.2 Bollen
	4.3 Bakken
5 Gras	5.1 Kort gras
	5.2 Lang gras
	5.3 Bloemrijkgras
	5.4 Graskanten
6 Ruigte en oever	6.1 Ruigte
	6.2 Water/oeverplanten
7 Ecologie	7.1 Faunavoorzieningen
8 Overig	8.1 Heemtuin
	8.2 Overig
9 Water	9.1 Watergangen
	9.2 Vijver

Tabel 2: Hoofdgroepen groen

00

Bijlage

Bijlage 1: Algemene uitgangspunten bij adviezen van de Commissie Puccinimethode

1. De Commissie Puccinimethode is door het college aangesteld als ambtelijk adviesorgaan dat tot taak heeft om gevraagd en ongevraagd te adviseren over voorgenomen ingrepen in de inrichting van de openbare ruimte die afwijken van de standaarden zoals vastgelegd in het 'Beleidskader Puccinimethode' (2018) en de handboeken 'Puccinimethode Rood' en 'Puccinimethode Groen'. De commissie is samengesteld uit experts op het gebied van stedenbouwkunde, landschapsarchitectuur, cultuurhistorie, techniek en assetmanagement.

2. Projecten die voornemens zijn om af te wijken van de Puccinimethode-standaard dienen zich tijdig aan te melden bij de Commissie Puccinimethode. Aanmelding in een vroeg stadium (schetsontwerp of voorlopig ontwerp) voorkomt onnodige vertraging in latere stadia van het project. De aanmeldingsprocedure is uitgewerkt op www.amsterdam.nl/puccini/afwijken.

3. De Commissie Puccinimethode baseert zich bij haar advisering op de inrichtingsprincipes zoals opgenomen in het 'Beleidskader Puccinimethode' (2018) en de technische uitwerking daarvan zoals opgenomen in het 'Handboek Puccinimethode Rood' en het 'Handboek Puccinimethode Groen'. De commissie toetst of afwijkingen van de standaard ten aanzien van materialisering, detaillering en profiel passen binnen de algemene overtuigingen zoals vastgesteld en toegelicht in Deel A van het Beleidskader Puccinimethode, namelijk:

- I. De gebruiker is gebaat bij een eenvoud en vanzelfsprekendheid.
- II. Ambacht op elk schaalniveau.
- III. Duurzaamheid.
- IV. 'Best practice' én innovatie.
- V. Samenwerken!

4. Adviezen van de Commissie Puccinimethode komen tot stand op inhoudelijke gronden met betrekking tot de technische ontwerp- en materiaalkeuzes binnen een project en de algehele beeldkwaliteit. De Commissie Puccinimethode beoordeelt op projectniveau of afwijkingen van de Puccinimethode passend en/of wenselijk zijn op de betreffende locatie. Daarbij zijn procesmatige argumenten (tijd, geld of gedane toezeggingen) altijd ondergeschikt aan inhoudelijke argumenten ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit (eenvoud, eenheid, vanzelfsprekendheid, duurzaamheid, beheerbaarheid, toegankelijkheid, functionaliteit, etc.).

5. Adviezen van de Commissie Puccinimethode zijn bindend. Het college van B&W is echter bevoegd om contrair aan het advies van de commissie te besluiten. Indien men op projectniveau géén invulling kan of wil geven aan een advies van de Commissie Puccinimethode moet hierover een B&W besluit genomen worden, waarbij het advies van de commissie aan het college wordt voorgelegd.

NB: een positief advies van de commissie Puccinimethode vrijwaart een project niet van de verantwoordelijkheid om af te stemmen met beheerders, de Centrale Verkeerscommissie en andere betrokken partijen. De financiële dekking van eventuele afwijkingen van de Puccinimethode is de verantwoordelijkheid van het project en dient expliciet te worden opgenomen in de bestuurlijke besluitvorming.

Bijlage 2: Uitzonderingen op de zonering van de openbare verlichting

De Verlichtingskaart Puccinimethode (pagina 42,43) geeft op basis van stedenbouwkundige zones aan welke masten en armaturen in Amsterdam worden toegepast. Maar, omdat de stad continu in ontwikkeling is, is er op basis van de stedenbouwkundige en architectonische historie soms reden om in bepaalde straten of buurtjes af te wijken van de standaard zonering.

Op basis van het rapport "Historische check Openbare Verlichting Amsterdam" (2012) wordt in onderstaande gebieden afgeweken van het standaard regime in de zones, zoals die op de Verlichtingskaart zijn weergegeven. De nummering van de gebieden komt overeen met de nummers op de Verlichtingskaart.

1 Terrasdorp Hoge Land

De wijk ten oosten van Tuindorp Oostzaan heet Terrasdorp Hoge Land.

Het noordwestelijke deel (ten noorden van de Werktuigstraat) heet ook wel de 'Tutti-Frutti buurt'. Deze buurt is gebouwd in 1952. In deze buurt heeft paal 1924 met Holbeinarmatuur gestaan en deze staat er op veel plaatsen nog. In de Tutti-Frutti buurt blijft paal 1924 met Holbeinarmatuur ook in de toekomst behouden.

2 Twiske Kadoelen

Op basis van verkenning en historische check wordt in dit gebied de volgende standaard toegepast:

- Zuideinde geen lage masten, maar Apollo mast met bolarmatuur.
- Oostzanerdijk klassieke mast (1867) met Ritterarmatuur (in ieder geval tot Stoombootweg)
- Twiskestraat klassieke mast (1867) met Ritterarmatuur
- Stoombootweg klassieke mast (1867) met Ritterarmatuur (tot Pandorinastraat)
- Oostzanerdijk tot Stoombootweg klassieke mast (1867) met Ritterarmatuur.
- Op de Buiksloterdijk ter hoogte van de Marjoleinstraat klassieke mast met Ritterarmatuur, tot en met de Nieuwendammerdijk met uitzondering van de brug over de Nieuwe Leeuwarderweg.
- Schellingwouderdijk tot en met de kern van Schellingwoude klassieke mast met Ritterarmatuur. Daarna Apollo's.

3 Van der Pekbuurt

Op de Verlichtingskaart is de Van der Pekbuurt als een Holbeinbuurt aangegeven.

De noordwesthoek heet Disteldorp, begrensd door Distelkade, Distelweg en Ranonkelkade. Deze buurt is gebouwd in 1917. Er hangt op dit moment verlichting aan de woningen.

Advies is om hier na vervanging weer verlichting aan de woningen te hangen.

De Ranonkelkade heeft historisch gezien altijd grachtenlantaarns gehad. Op de Ranonkelkade wordt daarom de klassieke mast (1867 of 1883, uitgaande van de bestaande situatie) met Ritterarmatuur behouden. In de rest van de Van der Pekbuurt wordt de Apollo toegepast als hoge mast voor de hogere masten en klassieke mast (1883) met Ritterarmatuur voor de lage masten.

4 Vogelbuurt

Op de Verlichtingskaart is alles ten westen van de Meeuwenlaan aangegeven als Holbeinarmatuur op paal 1924 gebied. In een groot deel van deze buurt staan (en stonden) echter klassieke masten met Ritterarmatuur. Alles ten westen van de Meeuwenlaan en ten zuiden van de Fazantententweg Ritterarmatuur op klassieke mast (1883) behouden. Ten noorden van de Fazantenweg de paal 1924 en Holbeinarmatuur.

De buurt ten noorden van de Vogelkade (Vogeldorp) is gebouwd in 1918. Waarschijnlijk is hier nooit verlichting geweest. Hier wordt verlichting aan gevel toegepast of Holbeinarmatuur op paal 1924.

5 Tuindorp Nieuwendam

Holbeinarmatuur op paal 1924 ook toepassen op het deel ten westen van de Nieuwendammerstraat (tot het water) dat dateert van na de oorlog.

6 Oostelijke eilanden

Op de Oostelijke Eilanden tussen de Kattenburgerstraat en de Czaar Peterstraat wordt de verlichting als volgt toegepast:

- Ten westen van de Czaar Peterstraat tot en met de Kattenburgerstraat een conische mast met kegelarmatuur.
- Tussen Czaar Peterstraat en het Funen (excl. het Funen) klassieke mast (1883) met Ritterarmatuur.
- De Kattenburger-/Wittenburger-/Oostenburgergracht ook klassieke mast (1883) met Ritterarmatuur.

7 Hoofddorpplein-/Schinkelbuurt

In deze buurt bevindt zich aan de westzijde van de Schinkel de uit 1891 daterende begraafplaats 'Huis te Vraag'. Ten westen hiervan bevindt zich een straatje (het Spijtellaantje) met een paar oude woningen en een paar oude schuurtjes. Op de begraafplaats zelf bevindt zich geen openbare verlichting. Het Spijtellaantje zal naar verwachting op termijn nieuwe bebouwing

krijgen.

Voor zowel de Generaal Vetterstraat als voor het Spijtelantje wordt paal 1924 met Holbeinarmatuur toegepast.

8 Diamantbuurt en Pieter Lodewijk Takbuurt

Tussen Amstelkanaal, Tolstraat de Tweede van der Helststraat en Amsteldijk klassieke mast (1883) met Ritterarmatuur, met uitzondering van het Coöperatiehof. In deze hof Holbein op paal 1924. Op de Tweede v/d Helststraat Apollo's als hoge mast met bolarmatuur (momenteel hangen hier overspanningen).

9 Nieuwe Pijp West

Ten westen van de Tweede van der Helststraat tot de Boerenwetering en ten zuiden van de Lutmastraat en Van Hilligaertstraat tot het Amstelkanaal Holbeinarmatuur op paal 1924.

10 De Lairesse- en Valeriusbuurt

Hele noord kade van het Amstelkanaal voorzien van klassieke mast met Ritterarmatuur, tot en met de Pieter Lastmankade. De kade is vanaf de Boerenwetering richting het westen dus de zuidelijke begrenzing van het gebied met klassieke masten. Aan de westzijde is de Amstelveenseweg de grens. Alleen op de Pieter Lastmankade / Karperstraat worden de klassieke masten met Ritterarmatuur nog even doorgezet.

11 Transvaalbuurt

Historisch gezien, en in de huidige praktijk ook aanwezig, staan op het deel tussen ten westen van de Linnaeusstraat, ten noorden van de Ringvaart en ten zuiden van de spoorlijn klassieke masten (1883/1867) met Ritterarmatuur. In de Transvaalbuurt worden ten noorden van de Ringvaart en ten westen van de Linnaeusstraat de klassieke masten (1883/1867) met Ritterarmatuur behouden.

12 Tuindorp Frankendael

De wijk Tuindorp Frankendael is gebouwd in 1949/1951. In deze buurt wordt paal 1924 met Holbeinarmatuur toegepast c.q. behouden.

13 Middenmeer

In Middenmeer worden op het deel ten noorden van de Hogeweg klassieke masten met Ritterarmatuur toegepast (incl. de Hogeweg zelf). Dat wil zeggen: respectievelijk masten 1883 en 1867 laten staan en voorzien van 'nieuwe' Ritters. De overige delen van Middenmeer worden conform de Verlichtingskaart voorzien van conische masten met kegelarmatuur of mast 1924 met Holbeinarmatuur.

14 Don Bosco

Het buurtje rondom de Wakkerstraat dateert van 1900. Er staan nu paal 1924 met kegelarmatuur, maar er stonden oorspronkelijk klassieke lantaarns. Bij een volledige vervanging van de masten in dit gebied wordt de klassieke mast met Ritterarmatuur teruggeplaatst.

15 Amsteldorp

Ook de straatjes Fahrenheitstraat, Réaumurstraat, Celsiusstraat dateren van rond 1900. Er staat nu mast 1924, maar oorspronkelijk stonden hier grachtenlantaarns. Bij een volledige vervanging van de masten in dit gebied wordt de klassieke mast (1883) met Ritterarmatuur teruggeplaatst.

16 Omval/van der Kun

Langs de Weesperzijde worden klassieke masten met Ritterarmatuur behouden. Op "De Omval" langs Amstel staan nu moderne specials. Als deze aan vervanging toe zijn worden hier weer moderne masten en armaturen toegepast, bij voorkeur masten armatuur van de 21e eeuw, in aansluiting op de moderne bebouwing en stedenbouwkundige structuur.

17 Driemond

Buurtschap Driemond werd in 1966 aan het grondgebied van Amsterdam toegevoegd. De bebouwing is vrij jong (nieuwbouw en jaren '50/60). Bebouwing ten zuiden van de Gaasp is wat ouder (kort na de Tweede Wereldoorlog). Aan de Lange Stammerdijk staan enkele oudere en monumentale boerderijen. In Driemond wordt bij vervanging conische mast met kegelarmatuur toegepast, op de Lange Stammerdijk worden hoge masten gehandhaafd.

18 Admiralenbuurt

De Admiralenbuurt is Holbeingebed. Er bevindt zich echter één oud straatje, de 'Slatuinenweg'. Op de Slatuinenweg wordt de klassieke mast (1867) met Ritterarmatuur behouden.

19 Spaarndammerbuurt

In de Spaarndammerbuurt wordt tussen de Zaanstraat, Houtmankade, Tasmanstraat en Spaarndammerstraat de mast 1924 met Holbeinarmatuur toegepast. Binnen dit gebied ligt de Westzaanstraat. Het deel om de oude Westerbegraafplaats (nu verhoogd parkje) is een historisch stukje. In dit oude gedeelte van de wijk worden klassieke masten met Ritterarmatuur (respectievelijk 1883 en 1867) behouden.

De Zaanhof is gebouwd in 1919. Er staat op dit moment een enkele Ritterarmatuur op klassieke mast en een eigen type (hogere masten) straatverlichting. De bijzondere verlichting ondersteunt de stedenbouwkundige en architectonische eenheid van de Zaanhof. Bij vervanging wordt de bestaande verlichting

van de Zaanhof behouden. Eventuele uitbreiding van de verlichting in het binnenparkje wordt uitgevoerd met klassieke masten met Ritterarmatuur.

20 Nieuw Sloten

Uitsluitend de historische kern van het oude dorp Sloten wordt voorzien van klassieke masten (1867) met Ritterarmatuur. Dat betekent dat de Sloterweg pas vanaf Ditlaar wordt voorzien van klassieke masten met bijpassend armatuur en de Osdorperweg alleen tussen Sloterweg en Vrije Geer. Daarnaast worden ook in de Gerrit van Puijstraat en Akersluis (tot einde parkeerplaats) klassieke masten (1867) met Ritterarmatuur toegepast.

21 De Aker

Op de Noorderakerweg van Zwartepad tot aan De Alpen en op de Zuiderakerweg van Zwartepad tot aan Valutaboulevard klassieke masten (1867) met Ritterarmatuur toepassen.

Colofon

Opgesteld door: Projectteam Puccinimethode
In opdracht van: Stuurgroep Puccinimethode

Website: www.amsterdam.nl/puccini
Email: puccinimethode@amsterdam.nl

Datum: 26 januari 2018

Disclaimer

Alle foto's die in het "Beleidskader Puccinimethode" zijn opgenomen, dienen als voorbeeld en/of ter illustratie. De foto's tonen voorbeelden van profielen, materialen en details zoals die op dit moment in Amsterdam voorkomen. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend.



Verklaring naam Puccinimethode

Tijdens een expertmeeting over uitvoeringskwaliteit van de openbare ruimte werden bonbons van chocoladewinkel Puccini uitgedeeld. Gekscherend werd opgemerkt dat deze bonbons symbool staan voor een goede uitvoeringskwaliteit: passie, ambacht, goede ingrediënten, gedegen voorbereiding, nauwkeurige uitvoering met als resultaat een hoge eindkwaliteit. Vanwege deze vergelijking staat het project sindsdien bekend als de Puccinimethode.