

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en beantwoording van de
zienswijzen op het

*Ontwerp bestemmingsplan
Stadsplein Bioscoop*

Amstelveen, september 2022



Wijze van beantwoording

Een nota van beantwoording gebruiken we voor de beantwoording van inspraakreacties en zienswijzen op afwijkingen van omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen en voor de beantwoording van participatiereacties op nota's van uitgangspunten en randvoorwaarden van een locatieontwikkeling.

De ingediende zienswijzen vatten we samen. Hoewel niet expliciet beschreven, beoordelen we zienswijzen in hun geheel.

De ontvangen zienswijzen behandelen we per indiener puntsgewijs. Links vindt u de samenvatting van de reacties per inzender en in de kolom daarnaast een puntsgewijze beantwoording. In de uiterste rechterkolom geven we aan of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met eventueel een korte toelichting daarop.

Indieners ontvangen alle reacties en de beantwoording met het oog op transparante communicatie.



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
1	<u>Brief ontvangen 20 juli 2022</u> Bezonning 1. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de voorziene bioscoop op 21 juni ten opzichte van de bestaande situatie tot extra schaduwwerking zal leiden ten laste van het woningcomplex van de VvE. Deze extra schaduwwerking doet zich volgens deze studie voor op de onderzochte tijdstippen 18:00 uur en 20:00 uur. De schaduwwerking is niet beperkt tot de woningen gelegen in het westelijk deel van het woningcomplex, maar zorgt op 21 juni op het tijdstip 20:00 uur ook voor schaduw op de achterzijde van de woningen in het meer oostelijk gelegen deel van het complex. Deze schaduwwerking doet zich uiteraard niet alleen op 21 juni voor, maar op veel meer dagen (waarschijnlijk de gehele maanden mei, juni en juli). Dit betekent dat aan een aanzienlijk deel van de bewoners van de VvE in de lente/zomerperiode in de avond zonlicht wordt ontnomen. Voor deze bewoners en dus ook voor de VvE is dit onaanvaardbaar. Juist in de avonden, wanneer men vaak thuis is, is het hebben van de inval van zonlicht een belangrijk onderdeel van hun woon- en leefgenot.	Bedankt voor uw reactie. 1. De bezonningsstudie, die ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag, ging uit van vier ijkpunten in het jaar, namelijk maart, juni, september en december op verschillende tijdstippen. Voor deze momenten is een simulatie van de schaduwwerking gemaakt van het gebouw in de nieuwe situatie. Hieruit blijkt dat in maart, juni en september rond 6 uur schaduw is op de gevel van uw appartementencomplex. Dit is weliswaar een verslechtering voor sommige woningen ten opzichte van de bestaande situatie maar er is geen sprake van een onaanvaardbare verslechtering van de bestaande leefomgeving. Naar aanleiding van uw zienswijze is de bezonningsstudie aangevuld met 19 februari en 21 oktober, zie bijlage 1 van de toelichting. Daaruit blijkt dat er wordt voldaan aan de lichte TNO-norm.	Ja, bijlage 1 van de toelichting



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	2. Het is maar zeer de vraag of een aantal woningen binnen de VvE voldoen aan de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende 8 maanden). Dat geldt met name voor de meest westelijk gelegen woningen die vrijwel direct aan het plangebied zijn gelegen. Omdat in de bezonningsstudie slechts vier tijdstippen per etmaal in aanmerking zijn genomen, is onzeker op welke niet-onderzochte tijdstippen er ook nog sprake zal zijn van zoninval dan wel van extra schaduw. Voor cliënten zijn de huidige uitkomsten van de huidige bezonningsstudie onaanvaardbaar. Cliënten kunnen zich dan ook niet verenigen met een bouwhoogte van 31,5 meter. 3. Tot slot wordt opgemerkt dat het verlies van zonlicht ook van invloed is op de toekomstige woningen (met balkon/terras geprojecteerd op het Zuiden) welke zullen worden gerealiseerd indien het gebouw wordt opgehoogd met twee bouwlagen.	2. Naar aanleiding van uw zienswijze is de bezonningsstudie aangevuld met 19 februari en 21 oktober, zie bijlage 1 van de toelichting. Daaruit blijkt dat er wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Zie punt 1. 3. Er is een vooroverleg ingediend om op het bestaande appartementengebouw nog 2 bouwlagen met woningen toe te voegen. Nog niet zeker is of de voorgestelde uitbreiding gerealiseerd kan worden aangezien er nog geen positief advies ligt. Dit traject loopt nog. Om u inzicht te geven hoe de bezonning is op de eventueel te realiseren woningen is er een bezonningsstudie gemaakt met de gewenste ophoging. Deze kunt u terugvinden als bijlage bij deze nota van beantwoording. Hieruit blijkt dat de eventueel nieuw te bouwen woningen ook voldoen aan de lichte TNO-norm.	Ja, zie bijlage 1 van de toelichting. Nee



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	Parkeren 4. In de toelichting is vermeld dat de komst van een bioscoop met 1200 stoelen volgens de CROW-kengetallen neerkomt op een parkeernorm van 58 parkeerplaatsen. Blijkens paragraaf 7.4 van de toelichting wordt op basis van kengetallen van het CROW op zaterdag- en zondagavond naar verwachting 100 % van de parkeervraag van de bioscoop ingevuld. Volgens de toelichting is dat op zaterdag- en zondagmiddag 40 %, terwijl volgens de toelichting het Amstelveense Stadshart juist op zaterdag- en zondagmiddag het drukst is. 5. Geconcludeerd wordt dat de reeds aanwezige restcapaciteit van de bestaande garages meer dan ruim voldoende is om de te verwachten parkeervraag van de bioscoop op te vangen. Niet is toegelicht hoe en wanneer de genoemde restcapaciteit van de parkeergarages Handelsplein en Buitenplein is vastgesteld. Bovendien gaat uw college eraan voorbij dat de parkeergarages Handelsplein en Buitenplein op ongeveer 600 meter respectievelijk 300 meter loopafstand van het plangebied zijn gelegen. Ten onrechte is niet toegelicht dat mag worden verwacht dat toekomstige bezoekers van de bioscoop, gelet op deze afstanden, gebruik zullen maken van deze parkeergarages. Dat geldt te meer voor minder valide bezoekers.	4. Het klopt dat er op de zaterdag en zondagmiddag het drukst is in het Stadshart. De Stadspleingarage biedt op deze tijdstippen dan ook geen restcapaciteit. De overige parkeergarages (Schouwburg, Buitenplein en Handelsplein) bieden echter ruim voldoende restcapaciteit voor het opvangen van de extra parkeerbehoefte die door de bioscoop gegenereerd wordt, ook op zaterdag- en zondagmiddag. 5. De bezettingsgraden van de parkeergarages zijn middels een telling in 2018 en 2019 in beeld gebracht. Deze tellingen, gehouden vóór de coronacrisis en de huidige koopkrachtcrisis, beschouwen wij als representatieve tellingen voor de toekomst. Volgens de CROW is een acceptabele loopafstand vanaf de geparkeerde auto naar een bioscoop/theater 100 tot 600 meter. De loopafstand tussen de voetgangersingang van de verst verwijdere parkeergarage (Handelsplein) en de ingang van de bioscoop bedraagt ongeveer 500 meter overdag (lopen via Binnenhof) en 600 meter 's avonds. Dit betekent dat alle parkeergarages in het Stadshart op acceptabele afstand liggen van dit project. Er zijn momenteel geen signalen dat er te weinig mindervalidenparkeerplaatsen aanwezig zouden zijn in het Stadshart. Mocht dit in de toekomst wel het geval blijken, dan zal de gemeente de eigenaren van de parkeergarages verzoeken het aandeel mindervalidenplekken te verhogen, danwel het aantal mindervalidenplekken in de openbare ruimte vergroten.	Nee Nee



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	Verkeer en milieu 6. Er wordt erkend dat op het Stadsplein beperkt fietsparkeervoorzieningen aanwezig zijn. Hoewel wordt gesteld dat er wel voldoende capaciteit aanwezig is op enige loopafstand, wordt niet toegelicht waar dit is en wat met 'enige loopafstand' wordt bedoeld. Verder wordt er gesproken over de 'wens' om in de nabije toekomst een overdekte fietsenstalling in de directe nabijheid van het Stadshart te realiseren. Of de fietsenstalling er komt is op dit moment nog onzeker.	6. Aan de randen van het Stadsplein is momenteel een groot aantal fietsparkeerplaatsen aanwezig (Sandbergplein, noordgevel bibliotheek, oostgevel bibliotheek, Thomas Cookstraat, Rembrandtweg). Ook rondom het busstation zijn fietsparkeerplekken aanwezig. Het aantal fietsparkeerplekken voor het totale Stadshart en busstation wordt regelmatig gemonitord en is beoordeeld als voldoende op dit moment. Met de komst van de bioscoop dienen er 50 nieuwe fietsparkeerplaatsen te worden toegevoegd (1,4 per 100m² conform CROW. 3600m² = 50). Er is voldoende ruimte in het Stadshart aanwezig om dit aantal in het Stadshart bij te plaatsen. Ook worden regelmatig weesfietsen weggehaald om nieuwe capaciteit te creëren. Tot slot is er inderdaad sprake van een wens voor een overdekte fietsenstalling in het Stadshart. Dit betreft in basis niet een fietsenstalling voor uitbreiding van het aantal fietsplekken, maar eerder een vraag vanuit veiligheid (preventie diefstal fietsen) en de wens om fietsplekken van straat te halen en uit het zicht te clusteren in een overdekte stalling.	Nee



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	7. Het omklappen van de hellingbaan van de Schouwburggarage naar de achterzijde van de Schouwburg zorgt voor een groei tot ongeveer 3900 motorvoertuigen (mvt) per etmaal op de Meander ten oosten van de bioscoop en een groei tot 4600 mvt per etmaal voor de nieuwe verbinding met de A9. De relatieve extra groei van de verkeersstromen op de Meander is daarmee vrij gering, aldus de toelichting. In de toelichting wordt geconcludeerd dat de bestaande infrastructuur voldoende capaciteit kent voor het opvangen van extra verkeer ten gevolge van het omklappen van de hellingbaan van de Schouwburggarage naar de achterzijde van de Schouwburg, in combinatie met het toevoegen van een bioscoop met 1200 zitplaatsen. Niet duidelijk is echter gemaakt, van welke verkeersstroom de bewoners van het woningcomplex van de VvE de effecten zullen ondervinden. Betreft dit alleen het 'oostelijk deel van de Meander' of (ook) het verlengde deel.	7. In de huidige situatie kent de Meander ongeveer 2200 mvt/etmaal. Het doortrekken van de Meander naar de op- en afritten van de A9 zorgt voor een groei van het autoverkeer op de Meander. Het deel van de Meander tussen de Schouwburg en de Van Heuven Goedhartlaan groeit als gevolg van de nieuwe ontsluiting met de A9 naar 3800 mvt/etmaal. Tussen de Schouwburg en de A9 zullen 4000 mvt/etmaal rijden. De afrit van de A9 naar de Meander is een gegeven. Hierover is al besloten middels het 'Tracébesluit wegwitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere (2017)'. Het verplaatsen van de entree van de Schouwburggarage naar de Meander betekent (bovenop de toename als gevolg van de nieuwe ontsluiting met de A9) een toename van verkeer tussen de Schouwburg en de Van Heuven Goedhartlaan met 100 mvt/etmaal (totaal 3900 mvt/etmaal). Tussen Schouwburg en A9 zorgt het omklappen van de entree van de garage voor een toename van 600 mvt/etmaal (totaal 4600 mvt/etmaal). De bioscoop genereert daarbovenop ook weer extra verkeer, zij het relatief gezien maar weinig. Tussen Schouwburg en Van Heuven Goedhartlaan is de toename als gevolg van de bioscoop verwaarloosbaar. Het totaal voor dit wegvak blijft 3900 mvt/etmaal. Tussen Schouwburg en A9 neemt als gevolg van de bioscoop het verkeer toe met 200 mvt/etmaal tot in totaal 4800 mvt/etmaal. De capaciteit van de bestaande en toekomstige infrastructuur is, zoals in het bestemmingsplan reeds is toegelicht, ruim voldoende om deze intensiteiten te accommoderen.	Nee



blz. 8



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	Geluid 10. Er is onderzoek gedaan naar de geluidseffecten als gevolg van de komst van de nieuwe bioscoop. Er wordt in de toelichting niet vermeld dat in de nieuwe situatie wordt voldaan aan de standaard grenswaarden van het Activiteitenbesluit en aan de richtwaarden van de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering voor de woningen. Indien het laaddock geheel gesloten wordt uitgevoerd zal dit het geluidsniveau bij de woningen aan de Meander 187 met circa 5-10 db(A) doen afnemen. De piekgeluiden ten gevolge van het laden en lossen van het theater zullen dan lager worden, aldus het rapport. Uit het rapport blijkt ook fysieke maatregelen zoals het volledig afsluiten van de laad- en losplek praktisch gezien niet kan vanwege de situering van de vrachtwagens en omdat uitlaatgassen niet toelaatbaar zijn in een afgesloten ruimte. Cliënten vragen zich af of in het rapport nu wel of niet wordt gepleit voor een geheel gesloten laaddock om de geluidsbelasting te reduceren?	10 De expeditie faciliteiten, als bedoeld in lid 3.1 sub g van de regels, mogen uitsluitend door vrachtwagens in gebruik worden genomen indien de etmaalwaarde van het laden- en lossen inclusief het aan- en afrijden van vrachtwagens zal voldoen aan de richtwaarden van stap 2 van de VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering	Ja, zie lid 3.3.6 van de regels.



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	11. In het rapport is onvoldoende toegelicht op basis van welke wettelijke bepaling het mogelijk is om de geconstateerde overschrijding te reguleren door middel van maatwerkvoorschriften. Voor zover het de bedoeling is om in afwijking van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit hogere grenswaarden vast te stellen als bedoeld in artikel 2.20 lid 2 van het Activiteitenbesluit, ontbreekt in het rapport een toelichting of al dan niet is voldaan aan de in laatstgenoemde bepaling gestelde voorwaarde dat binnen geluidsgevoelige gebouwen zoals de woningen aan de Meander, een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) wordt gewaarborgd. Hierbij is van belang dat de woningen niet voorzien zijn van dubbel glas, en er ook geen spouwisolatie is, zodat een daarvan uitgaand geluiddempend effect ontbreekt.	11 Het plan voorziet in het toevoegen van een bioscoop aan de achterzijde van de schouwburg en P60. Als gevolg daarvan dient de expeditieruimte aldaar anders te worden ingericht, waardoor meerdere inrichtingen (P60, Schouwburg en straks ook de bioscoop) bij de herinrichting aan de achterzijde zijn betrokken. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning weten we hoe de expeditieruimte precies ingericht gaat worden. Indien blijkt dat door de wijziging en toevoeging de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige gebouwen zodanig is dat het niet aannemelijk is dat een etmaalwaarde van 35 dB(A) in de geluidgevoelige gebouwen gewaarborgd is, zal een nader onderzoek uitgevoerd worden naar de binnenwaarde bij de desbetreffende geluidgevoelige gebouwen	Nee



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	12. In het rapport staat dat het geluid van 's nachts vertrekkende vrachtwagens praktisch niet te onderscheiden is van passerende bussen en auto's. Ten eerste wordt ten onrechte alleen gesproken over vertrekkende vrachtwagens, terwijl er ook aanrijdende vrachtwagens zijn. Omdat de beschikbare ruimte bij de bioscoop niet zodanig is dat vrachtwagens in voorwaartse richting kunnen draaien, zal er sprake zijn van achteruit rijden, met bijbehorende luid piepsysteem voor de veiligheid van overige verkeersdeelnemers. Bij langsrijdende bussen en auto's zal daarentegen geen sprake zijn van zo'n piepsysteem. Verder wordt miskend dat in Amstelveen een vloot van elektrische bussen rondrijdt, die minder lawaai maken dan gebruikelijke dieselvrachtwagens. In het rapport wordt niet geadviseerd tot het treffen van een maatregel dat bevoorrading c.q. laden en lossen door vrachtwagens in de avond en nacht slechts met elektrische voertuigen mag plaatsvinden. Eigen ontwikkeling VvE 13. Binnen de VvE bestaan plannen om het bestaande woningcomplex te verhogen met twee bouwlagen. Onderdeel van dit plan betreft het creëren van extra parkeerruimte alsmede het realiseren van een liftontsluiting naar het trottoir aan de westelijke zijde van het woningcomplex. De VvE wenst te voorkomen dat deze plannen door de komst van de bioscoop, die zoals gezegd in ieder geval een onaanvaardbare hoeveelheid zoninval aan het woningcomplex zal ontnemen, op bezwaren van de gemeente zullen stuiten dan wel anderszins zullen worden belemmerd.	12 De vrachtwagens voor de schouwburg en P60 komen het meest overdag voor het lossen en blijven staan om 's avonds of 's nachts te laden en vervolgens te vertrekken. In uitzonderingssituaties komen vrachtwagens in de avond aan om 's nachts weer te vertrekken. Het insteken en achteruitrijden (met achteruitrijsignalering) zal normaliter in de dagperiode plaatsvinden en daarmee geen of weinig aanleiding tot hinder geven gezien het geluid van het aanwezige verkeer. De Meander zal na de aanpassingen van de Rijksweg A9 worden aangesloten op het binnenstedelijke wegennet met een traverse over de Rijksweg A9. Naast bussen zal er een voor stedelijk verkeer gebruikelijk verkeersbeeld zijn met personenauto's, motoren, busjes en lichte motorvoertuigen en ook vrachtwagens. Het geluid van de enkele vrachtwagens gaat daarmee op in het geluid van het algemene verkeer. 13 Zie punt 1 en 2.	Nee Nee



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	14. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak dient de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.	14 Het klopt dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan de gemeente rekening houden met particuliere initiatieven die betrekking hebben op ruimtelijke ontwikkelingen in het betreffende plangebied. Er is een vooroverleg ingediend om extra woningen te realiseren boven op een bestaand appartementencomplex. Het appartementencomplex zelf maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Stadsplein Bioscoop. Uit alle onderzoeken die zijn uitgevoerd blijkt dat de ontwikkeling van de bioscoop voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Indien het plan om extra woningen boven het bestaande appartementencomplex op termijn gerealiseerd kan worden zal de bioscoop geen belemmering vormen voor deze ontwikkeling. Zie ook punt 3.	Nee
	Planschade 15. Uit het voorgaande bleek dat het ontwerp nadelige gevolgen heeft voor de inval van zonlicht in meerdere woningen in het woningcomplex van cliënten. De mate van aanwezigheid van zonlicht speelt ontegenzeggelijk een rol bij de waarde van een woning. Daarom is niet uitgesloten dat het (ongewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan tot planschade kan leiden ter zake van deze woningen. Gelet op het aanzienlijke aantal woningen waarbij zonlicht verloren gaat en dus planschadeclaims kunnen worden ingediend, kan worden gesteld dat uw raad op voorhand in redelijkheid dient in te zien dat het plan niet uitvoerbaar is.	15 Alle onderzoeken wijzen uit dat het plan uitvoerbaar is. Indien aangetoond kan worden dat er in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade wordt geleden door dit bestemmingsplan kan een beroep worden gedaan op afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden. Zie de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade van de gemeente Amstelveen.	Nee
	16. Een vraag die rijst of de gemeente de ontwikkelaar bijvoorbeeld verplicht om een waarborgsom te betalen in het kader van verwachte planschadeclaims. Niet uit te sluiten valt zelfs dat genoemde overeenkomst op dit moment nog niet eens tot stand gekomen is.	16 De gemeente en initiatiefnemer hebben een koop- en anterieure overeenkomst gesloten. De kennisgeving hierover is op 29 april jl. gepubliceerd in het Gemeenteblad. In voornoemde overeenkomst zijn afspraken over planschade opgenomen.	Nee



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	Participatie 17. Gelet op de ruimtelijke impact van het bestemmingsplan heeft het cliënten ten zeerste verbaasd dat u niet heeft gekozen voor een (uitgebreid) participatie-project.	17 De participatie heeft plaatsgevonden tijdens de procedure van de startnotitie. In de periode van 28 maart tot 17 april 2019 heeft de Startnotitie Bioscoop Stadsplein ter inzage gelegen. Brieven hiervoor zijn in de omgeving verspreid, waaronder aan de Meander en de aankondiging voor een informatiebijeenkomst op 10 april 2019 is gepubliceerd op de gemeentepagina in het Amstelveens Nieuwsblad op 3 april 2019. Deze middag en avond vond plaats in het Cobramuseum en eenieder kon toen binnenlopen voor informatie. Voorafgaand aan de inlooppmiddag is op 6 maart 2019 een gesprek geweest met de Belangenvereniging Meanderbewoners (BVMB) over de ontwikkelingen rondom de Meander, waaronder de bioscoop. Vertegenwoordigers van de BVMB waren ook aanwezig bij een Meedenksessie op 18 maart 2019. Hierbij waren bijvoorbeeld ook de winkeliersvereniging, vertegenwoordigers van de horeca en winkelcentrumeigenaar URW aanwezig. Ons is toen niet gebleken van grote bezwaren vanuit de Meanderbewoners tegen de bioscoop. Er zijn uiteindelijk drie reacties op de Startnotitie Bioscoop Stadsplein binnengekomen, waarvan géén reactie van de Meanderbewoners. De reacties zijn met een Nota van Beantwoording toen meegenomen in de besluitvorming en vaststelling van de Startnotitie in de gemeenteraadsvergadering van 12 juni 2019. Voor onderhavig bestemmingsplan tot slot is tijdens de zienswijzeperiode ook een inloopavond gehouden. Op donderdag 23 juni 2022 kon eenieder informatie krijgen en zijn of haar vragen stellen in informatiecentrum InZicht aan het Stadsplein.	Nee
	Conclusie 18. Gelet op het voorgaande verzoek ik namens cliënten aan de raad van de gemeente Amstelveen het bestemmingsplan niet vast te stellen.	18 Uw zienswijze maakt onderdeel uit van de besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders. Zij hebben besloten om aan de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.	Nee



blz. 14



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
3	<u>Mail ontvangen 25 juli 2022</u> 1. Het gebouw zal conform het verzoek een hoogte krijgen van 35-40 meter, wat impliceert dat dit gebouw aanzienlijk hoger wordt dan het tegenovergelegen appartementencomplex waar cliënt woont. Vanaf zijn ramen en dakterras heeft hij thans op de zuidzijde een vrij uitzicht (met een hoogte van 20 meter). Het penthouse is namelijk met de raamzijde primair gericht op deze zijde. Zodra de voorgenomen bouw werkelijkheid zal worden, is dit vrije uitzicht compleet verdwenen. Het uitzicht zal alsdan vervuld worden met een volledig uitzicht op de het pand waar de bioscoop in is gevestigd. Client kan zich niet vinden in een dergelijke situatie en hij is van mening dat de Gemeente Amstelveen meer rekening dient te houden met de omwonenden.	1. Bedankt voor uw reactie. De maximale bouwhoogte voor de bioscoop is 31,50 meter. De afstand van de bioscoop ten opzichte van uw appartement bedraagt 115 tot 120 meter. In binnenstedelijk gebied is deze onderlinge afstand best ruim te noemen.  Hierbij een impressie van het uitzicht vanaf de vijfde verdieping vanuit uw complex. Het klopt dat uw uitzicht minder wordt ten opzichte van de oorspronkelijke situatie maar niet zodanig dat om die reden van de realisering van de bioscoop zou moeten worden afgezien. Ook is er ten aanzien van het uitzicht vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State die uitmaakt dat er geen recht op blijvend uitzicht bestaat.	Nee



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	2. Daarnaast zal het verminderde uitzicht van negatieve invloed zijn op de huidige- en toekomstige waarde ontwikkeling. Een bewoner/koper van een penthouse kiest onder meer voor de bovenste verdieping vanwege het vrije uitzicht. 3. Client is zich ervan bewust dat hij woonachtig is in de binnenstad, maar dit neemt niet weg dat het gebouw ook lager kan worden, zodat er minder overlast zal worden ervaren. Cliënt verzoekt u de zienswijzen in acht te nemen en niet over te gaan tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Mocht u wel overgaan tot wijzigen van het bestemmingsplan, cliënt te betrekken in het uitvoeren van het ontwerpplan. Hierbij wenst cliënt graag een aantal voorstellen te bespreken voor de inrichting van het plan.	2. Indien aangetoond kan worden dat er in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade wordt geleden door dit bestemmingsplan kan een beroep worden gedaan op afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden. Zie de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade van de gemeente Amstelveen 3. Uw zienswijze maakt onderdeel uit van de besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders. Zij hebben besloten om aan de raad voor te stellen het bestemmingsplan vast te stellen. Het ontwerp van de bioscoop zal verder worden uitgewerkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de uitstraling van het nieuwe gebouw op de omgeving.	Nee Nee

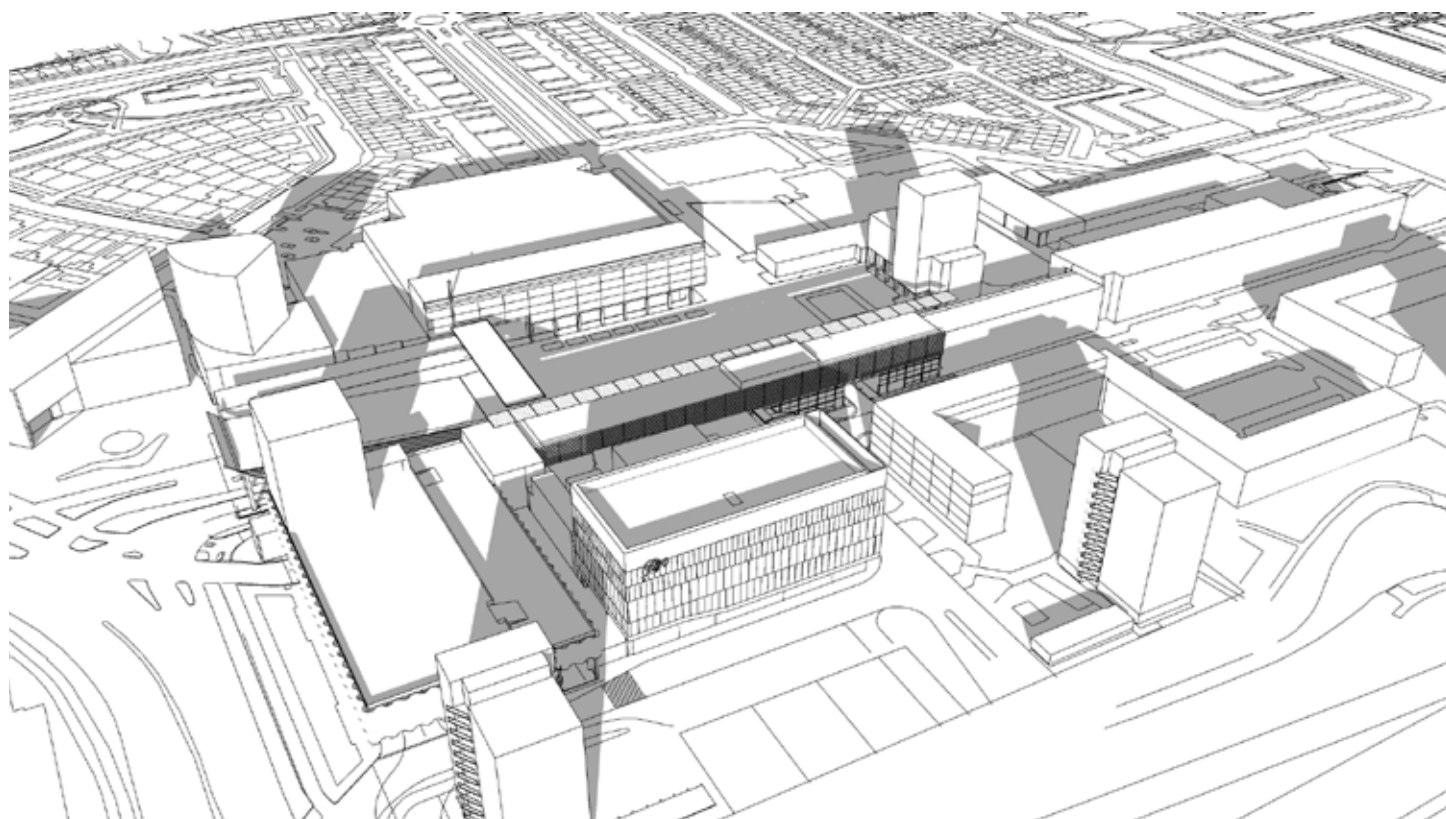


	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
4	<u>Brief ontvangen 21 juli 2022, Liander</u> 1. Liander is als regionale netbeheerder onder andere belast met het beheer, het onderhoud en de instandhouding van het hoogspanningsnet met een spanningsniveau tot en met 50 kV. Om deze taak uit te voeren, is het van belang dat de ligging van de kabelverbindingen planologisch wordt veiliggesteld. Daarnaast dient het tracé van de kabelverbindingen gevrijwaard te blijven van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de functionaliteit van de kabelverbinding. Er loopt een 50 kV-kabelverbinding ter plaatse van de Meander. De verbinding is niet voorzien van een dubbelbestemming waarmee gebruiksbeperkingen worden gesteld aan de grond. Wij verzoeken u het voorontwerp zodanig aan te passen dat aan de grond, waarin de 50kV-kabelverbinding ligt een dubbelbestemming wordt toegekend, voorzien van passende bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, ter bescherming van de verbinding.	1. Bedankt voor uw reactie. Vanuit het belang van externe veiligheid is er soms aanleiding kabels en leidingen in een bestemmingsplan op te nemen en met een dubbelbestemming te beschermen. Doorgaans is dit echter niet aan de orde. In die gevallen is bestemming van het tracé in een bestemmingsplan niet gewenst en ook niet in het belang van de leidingeigenaar, omdat het uitvoeren van werken aan de leidingen dan omgevingsvergunningplichtig wordt en voor het verleggen van leidingen zelfs een planologische procedure noodzakelijk is. De belangen van de eigenaar zijn voldoende gewaarborgd door het doorgaans op de betreffende gronden gevestigde zakelijke recht. Gelet op het dichte netwerk van kabels en leidingen in de grond dient uiterste terughoudendheid te worden betracht bij het bestemmen van tracés van kabels en leidingen. Voor grondwerkzaamheden bestaat het wettelijk verplichte systeem van een klic-melding.	Nee

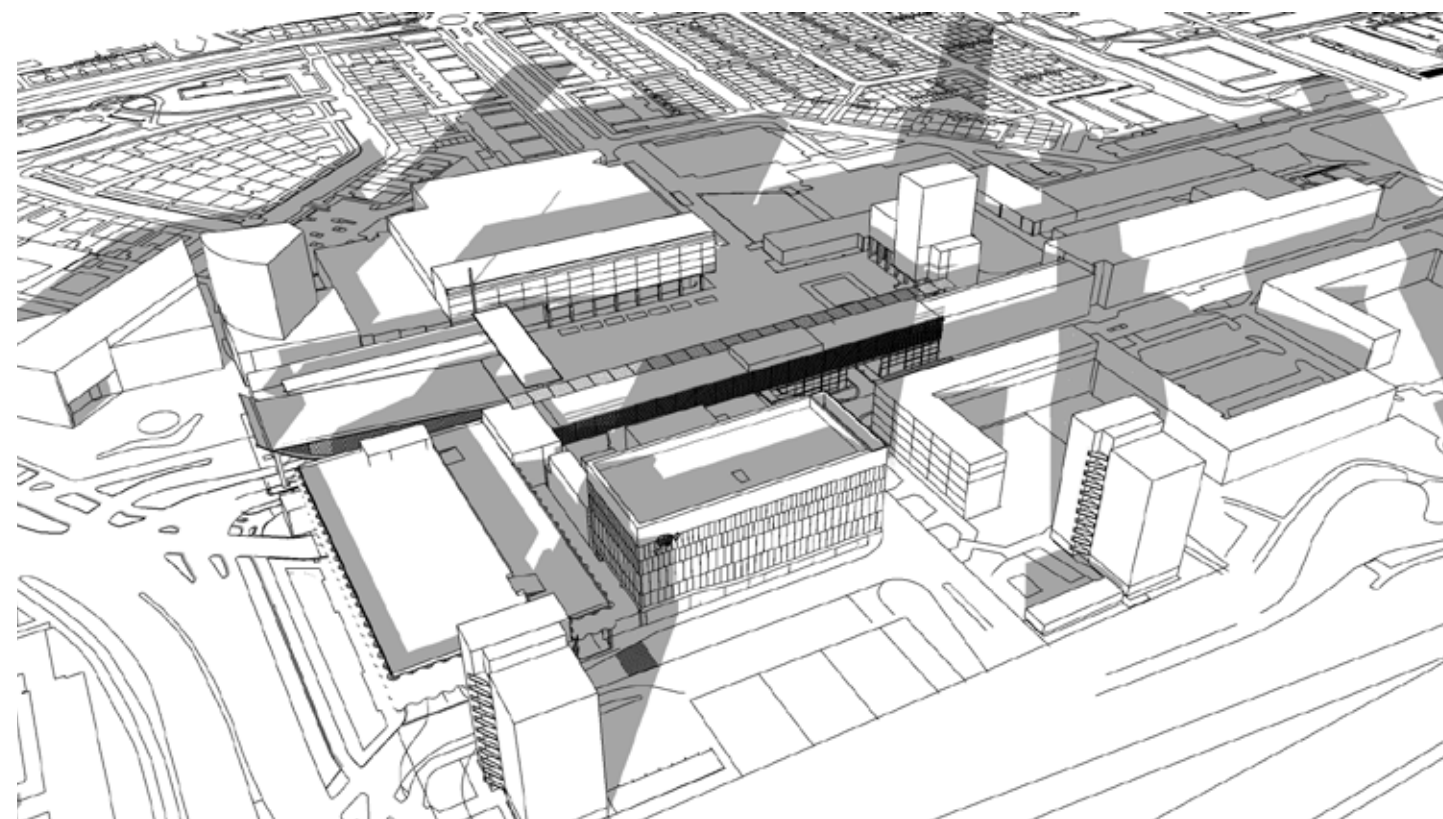


Bijlage bezonningsstudie (zie brief 1, punt 3)

19 FEBRUARI

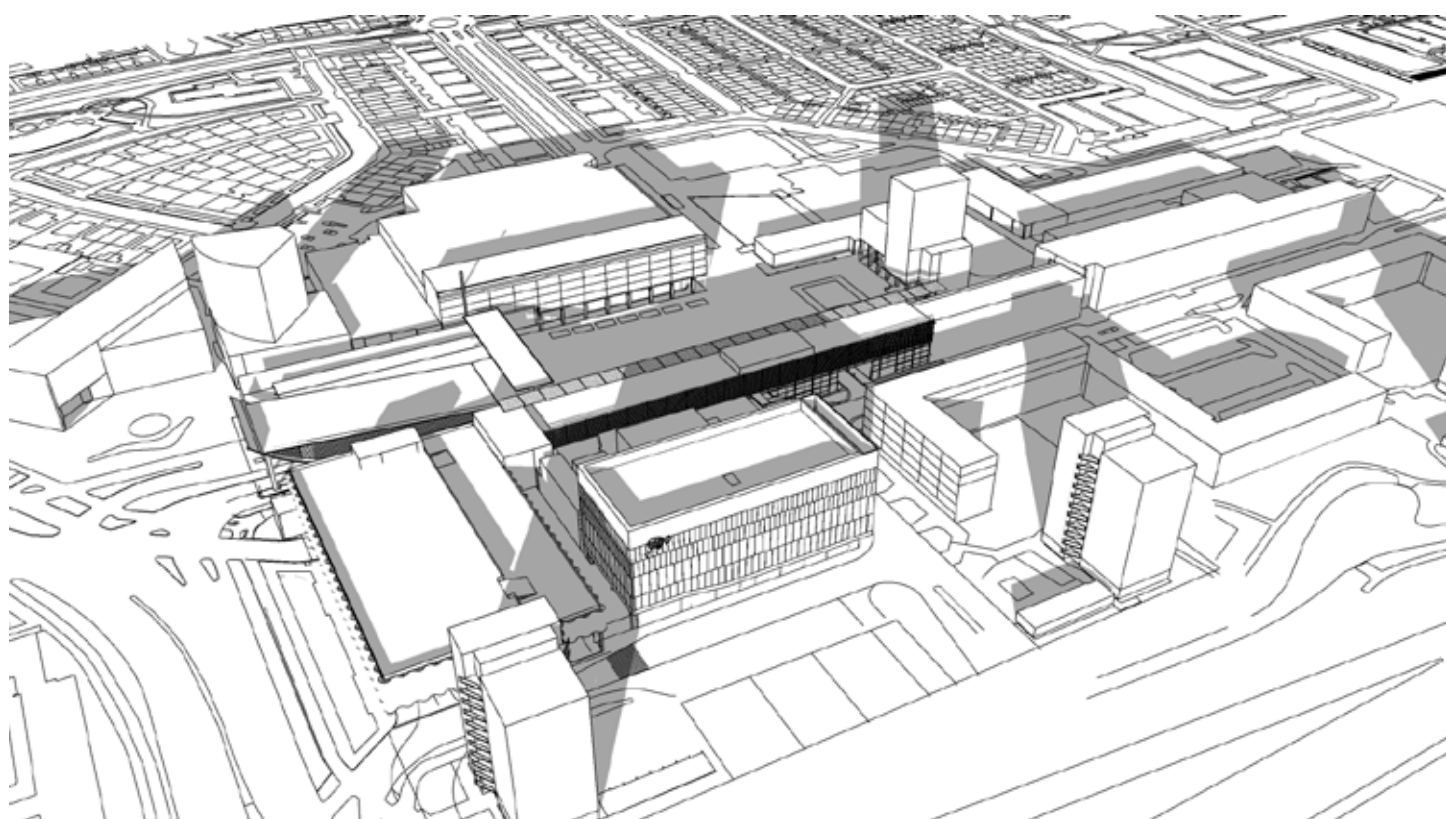


16:00

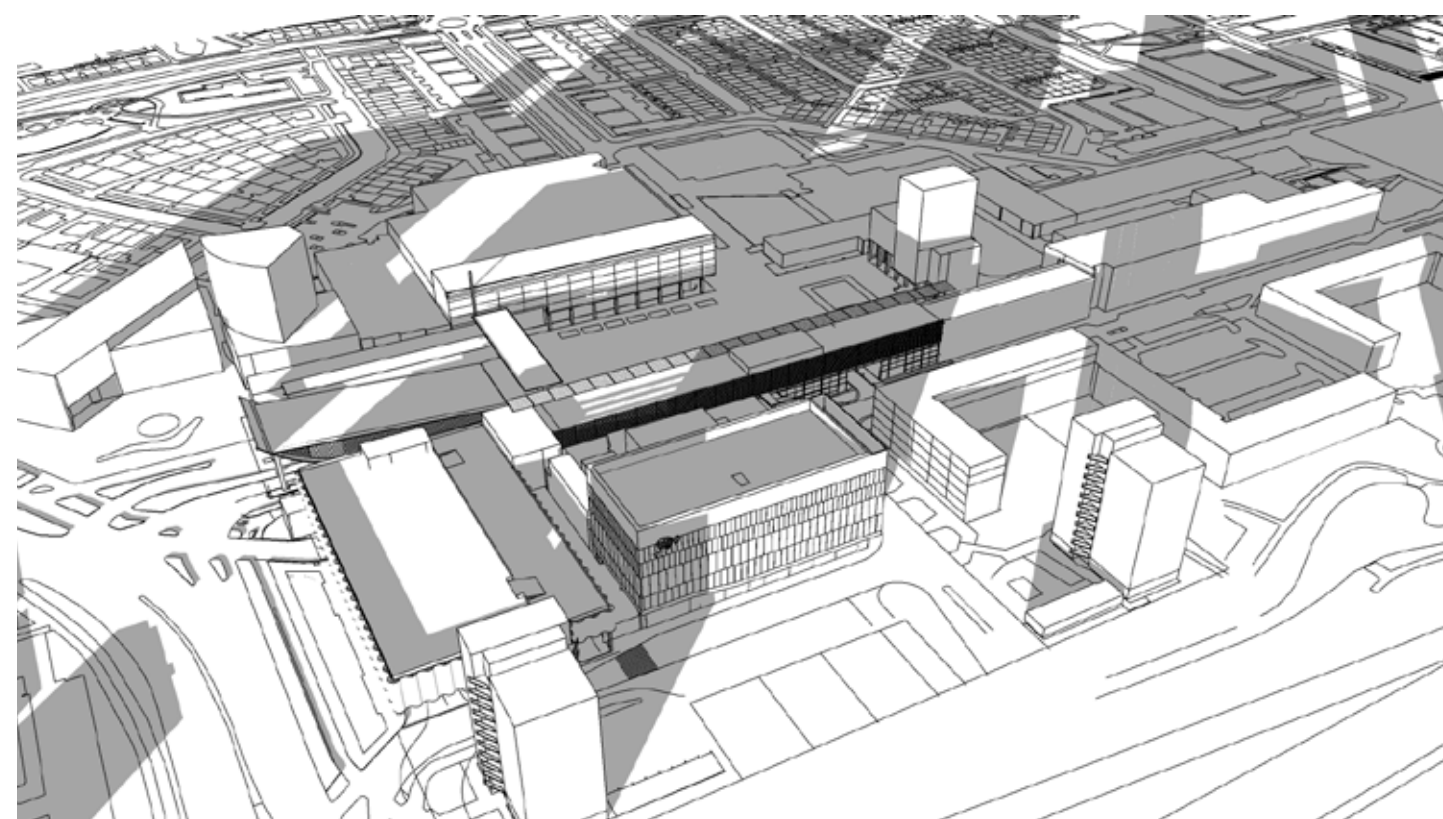


17:00

21 OKTOBER



16:00



17:00

SCHADUWSTUDIE MEANDERFLAT MET OPTOPPING |