

**Nota van Beantwoording**

Ontvangen zienswijzen en beantwoording van  
zienswijzen op

*Ontwerpbestemmingsplan Amstelveen  
Noord - Oost*

Amstelveen, maart 2013



## **Wijze van beantwoording**

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

De ontvangen zienswijzen worden per indiener puntsgewijs behandeld. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de brief en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met indien van toepassing een korte toelichting daarop.

Bij dezelfde of soortgelijke reacties over een bepaald onderwerp wordt verwezen naar de eerdere beantwoording.

Alle indieners ontvangen de 'Nota van Beantwoording' met begeleidende brief.



	<b>Samenvatting ingediende reacties per inzender</b>	<b>Beantwoording reacties per punt</b>	<b>eventuele plan-aanpassing</b>
<b>1</b>	<u>Gasunie, 29 januari 2013</u>		
1.1	Het benoemen van de druk en diameter van de leiding heeft niet onze voorkeur. Dit houdt namelijk in dat indien het landelijk gasvervoer een grotere diameter verlangt het bestemmingsplan dient te worden aangepast, terwijl de druk van de leiding niet wijzigt. Wij verzoeken u dan ook de druk en diameter van de leiding niet in de planregels te benoemen. Tevens verzoeken wij u de breedte van de belemmeringstrook te wijzigen in 4 meter.	Zal overeenkomstig de reactie worden aangepast.	Ja, artikel 35.1 aangepast
1.2	Het artikel 14 van het Bevb biedt geen mogelijkheid voor een beoordelingsvrijheid. Gelet op het bovenstaande verzoeken wij u om artikel 35.3, aanheft onder 'a' van de planregels als volgt aan te passen. De veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.	Zal overeenkomstig de reactie worden aangepast.	Ja, artikel 35.3 aangepast
<b>2</b>	<u>RKAVIC, 4 maart 2013</u>		



2.1	<p>De zienswijze betreft de invulling W-WZ tussen Maccabiadelaan en de Marathonlaan. Volgens het ontwerpbestemmingsplan moet voor de functie W-WZ het parkeren geregeld worden op eigen terrein. Het te bebouwen oppervlak bedraagt 90% van het daartoe bestemde vlak. Er is in de omgeving voornamelijk tijdens het gebruik van de sportvoorzieningen een tekort aan parkeergelegenheid. Bij een dergelijk hoog percentage bebouwing is het niet duidelijk hoe de vereiste parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden. Onze zienswijze is dan ook dat het bebouwingspercentage verlaagd zou moeten worden naar 75% ten einde te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen.</p>	<p>In de vastgestelde parkeernota wordt er van uitgegaan dat de parkeercapaciteit dient te voldoen aan de parkeernorm en de parkeercapaciteit bij een nieuwe ontwikkeling op eigen terrein dient te worden aangelegd.</p> <p>De parkeerdruk in de omgeving is - wanneer er wordt gesport - in weekenden hoog. De omgeving kent weinig openbare plaatsen en kan dit parkeerprobleem niet opvangen. Bij de nieuwe ontwikkeling dient er dus op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden om te kunnen ontwikkelen. Er is op dit moment geen concrete partij geïnteresseerd in het perceel. Het is dus niet mogelijk om een parkeernorm noch het aantal parkeerplaatsen op te nemen in de voorschriften.</p> <p>Het aanpassen van het bebouwingspercentage staat los van de parkeerproblemen. Door het aanleggen van een parkeergarage kan 90 % van het perceel worden bebouwd en worden voldaan aan de parkeernormen. Op het moment dat 90 % wordt bebouwd en er wordt niet voldaan aan het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein dient te worden gerealiseerd, wordt er geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen afgegeven. De verantwoordelijkheid voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen ligt bij de ontwikkelende partij.</p>	Nee
<b>3</b>	<b>S.C. Laan en M.N.J. Laan Maccabiadelaan 64/68, 6 maart 2013</b>		
3.1	<p>Graag wil ik bezwaar maken tegen de plannen om een gebouw van 12 meter hoog voor mijn woning te bouwen. Mijn woning heeft nu vrij uitzicht. Bij het kopen van mijn woning heb ik het uitzicht altijd belangrijk gevonden. Ik ben er van overtuigd dat mijn woning straks minder waard is bij verkoop, omdat zowel het uitzicht als de zon en daarmee de lichtinval compleet weggenomen wordt. Het ontwerpbestemmingsplan past niet in het straatbeeld en houdt totaal geen rekening met omwonenden.</p>	<p>In het voorgaande bestemmingplan 'Bankras en Kostverloren' (goedgekeurd 2005) gold voor het perceel al een bestemming 'woondoeleinden uit te werken' met een maximale goothoogte van 9,5 meter met de mogelijkheid tot een kap.</p> <p>De bestemming 'woondoeleinden uit te werken' is nu opgenomen als de bestemming 'Wonen – Woonzorg'. Ten aanzien van het uitzicht verbetert de situatie in dit bestemmingsplan, omdat zowel de westelijke als oostelijke groenstrook behouden blijven. In het bestemmingsplan 'Bankras Kostverloren' konden deze stroken worden bebouwd.</p> <p>Zie voor verdere beantwoording ook 4.2</p>	Nee



3.2	Het parkeerprobleem wordt ook alleen maar groter in de buurt door het bouwen van nieuwe woningen, de omwonenden kunnen nu al amper hun auto kwijt, omdat er mensen parkeren op de parkeerplaatsen van het appartementencomplex, die vervolgens naar de sportvelden, de sportschool of naar het bella vista complex gaan. In de zomer staan er elk weekend rijen vol met auto's op de grasvelden. Ik zou de suggestie willen doen om er geen gebouw van 12 meter neer te zetten, maar parkeerplaatsen, zodat iedereen kan parkeren.	Zie 2.1	Nee
3.3	Ik hoop dat u naar buurtbewoners wilt luisteren en het ontwerpbestemmingsplan zou willen herzien.	Ter kennisgeving aangenomen.	Nee
<b>4</b>	<b><u>M. Evers, Maccabiadelaan 60, 7 maart 2013</u></b>		
4.1	Het was mij bekend dat er op het betreffende perceel (Marathonlaan/Oympiadelaan) gebouwd zou worden. Tijdens de aankoop van mijn woning ben ik er van uitgegaan dat de bebouwing zou bestaan uit woningen van een hoogte die niet veel zou afwijken van de bestaande huizen aan de Maccabiadelaan van twee verdiepingen.	Ter kennisgeving aangenomen.	Nee



4.2	<p>In het geldende bestemmingsplan 'Bankras en Kostverloren' is een uit te werken bestemming aangegeven voor wonen of een kinderdagverblijf. Ook is in dat bestemmingsplan als een van de uitwerkingsregels opgenomen dat de goothoogte niet meer dan 9,5 meter mag bedragen. Die omschrijving heeft mij gesterkt in de verwachting dat de bebouwing niet veel zou afwijken van de huidige woningen aan de Maacbiadelaan (hoogte 7 meter).</p>	<p>In de uitwerkingregels is opgenomen dat de maximale goothoogte 9,5 meter mag bedragen. Daarnaast is nog een kap mogelijk met een dakhelling van 40°. Binnen deze uitwerkingregels is het eveneens mogelijk om tot een bouwhoogte van 12 meter te komen.</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan Bankras Kostverloren 2005 was voor deelplan 5 opgenomen: "in het nog uit te werken gedeelte van deelplan 5: gestapelde woningbouw alsmede woningen ten behoeve van specifieke doelgroepen". In de bouwregels was opgenomen: "De goothoogte van een gebouw mag niet meer dan <u>18</u> meter bij gestapelde woningen en niet meer dan 11 meter bij eengezinswoningen bedragen; De dakhelling mag niet meer dan 60 ° bedragen". Per abuis zijn deze voorschriften geschrapt bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De uitwerkingregels die gekoppeld waren aan Bako 2 (het huidige Elsenbuiten) gelden nu automatisch ook voor het perceel van Bako 5. Hoewel deze voorschriften zijn vastgesteld, zijn het niet de beoogde gebruik- en bouwregels. In vergelijking met de beoogde regels in het ontwerpbestemmingsplan is de bouwhoogte met 6 meter gedaald. Er waren verder geen bebouwingspercentage opgenomen, met andere woorden het gehele vlak mocht worden bebouwd.</p>	Nee
4.3	<p>De nu in het ontwerp voorgestelde ontwikkeling van het gebied maakt het echter mogelijk dat er een pand wordt gebouwd met een grotere bouwmassa (90% van het bouwvlak) en een hoogte van 12 meter die veel van mijn uitzicht en zoninval zal wegnemen.</p>	<p>Het bebouwingspercentage is hoger dan in de uitwerkingsregels, maar het bouwvlak is verkleind door de groenstroken aan west-, oost en zuidzijde toe te voegen. Hoewel de uitwerkingregels niet bedoeld zijn voor Bako 5 is er slechts een beperkte toename van bebouwing.</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan Bankras Kostverloren 2005 waren er geen percentages voor bebouwing opgenomen.</p>	Nee
4.4	<p>Bovendien past op die plek dergelijke hoge en brede bebouwing niet goed bij de omringende woningen.</p>	<p>Een bebouwingshoogte van 12 meter past binnen het stedenbouwkundig idee over het voormalig A3-trace. De bouwhoogtes variëren tussen de 6 en 17 meter. Het oorspronkelijk idee was om een bouwhoogte van 18 meter op te nemen om de hoek te accentueren. In het huidige bestemmingsplan is hier niet voor gekozen. Een van de overwegingen hiervoor was de uitstraling van een dergelijk hoog gebouw naar de directe omgeving.</p>	Nee
4.5	<p>De voorgestelde uitwerking voldoet niet aan de uitwerkingsregels van Bankras en Kostverloren 2005. De bebouwingshoogte van 12 meter gaat uit boven de hoogte van 9,5 meter die in de uitwerkingsregels is opgenomen. Ik verzoek u het ontwerpbestemmingsplan aan te laten passen.</p>	<p>Zie beantwoording bij 4.2.</p>	Nee



<b>5</b>	<b>J. van Klinken</b> Maccabiadelaan 30, 7 maart 2013		
5.1	De bouwhoogte zal al het licht uit mijn woning ontnemen. Ik kijk straks tegen een hoog gebouw aan in plaats van een polder.	Zie 3.1	
5.2	De waarde van mijn woning zal dalen.	Zie 3.1	
5.3	Het parkeren is nu al een probleem in het weekeinde. Straks komen ook de bezoekers van de bewoners van het zorghuis voor mijn deur parkeren.	Zie 2.1	
<b>6</b>	<b>D.G.J. Smij</b> , Machineweg MP 15, 6 maart 2013		
6.1	Via deze weg wil ik bezwaar aantekenen, niet tegen de bouwplannen op het voormalige perceel van de scouting, maar wel tegen de manier van bouwen. Bij het verwijderen van de betonplaat bij de scouting begon bij elke klap mijn huis te schudden. Het huis is in 1916 gebouwd en niet onderheid, maar staat op een betonplaat. Bij het verwijderen van de betonplaat van de scouting is toen gekozen voor het knippen van het beton. Dit bezwaar moet worden medegedeeld aan eventuele kopers/projectontwikkelaars/bouwers etc. Als er wel wordt geheid stel ik de gemeente verantwoordelijk voor eventuele schade.	Het bestemmingsplan Amstelveen Noord-Oost regelt niets over de uitvoering van het werk. Uw zienswijze is doorgegeven aan de afdeling Vastgoed, zodat zij op de hoogte zijn en deze informatie kunnen doorgeven aan de bouwer. Middels een bouwexploot kunt u de bouwer aansprakelijk stellen voor de mogelijke schade.	Nee
<b>7</b>	<b>MPC Capital</b> , namens de eigenaar 44 <sup>e</sup> Sachwert Rendite Fonds GmbH & Co KG, 6 maart 2013		
7.1	Voor de panden aan Laan van Kronenbrug 2 en 14 dienen wij een zienswijze in, omdat de bestemming te beperkt is en wij verzoeken om een ruimere bestemming toe te kennen aan de kantoren. We merken in dit verband op dat het gebruik van bedrijfsgebouwen wel is toegestaan op grond van het LIB. Dit betekent dat ook horeca of detailhandel mogelijk zou zijn. Zo is onder meer gelet op de toenemende leegstand van kantoren de wenselijkheid van een functiewijziging zeer wel aantoonbaar.	Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard. Het gegeven dat de bestemming horeca en detailhandel niet in strijd zijn met de beperkingen uit het Lib is nog geen reden om de bestemming kantoor met deze functies te verruimen. Het toekennen van deze functies is in strijd met ons eigen detailhandel-, horeca- en bedrijvenbeleid.  Het college is bereid, mits ruimtelijk goed onderbouwd en gemotiveerd, om te kijken naar een verruiming van de bestemming. Hier dient wel een aparte ruimtelijke procedure voor worden gestart.	Nee