

**Nota van Beantwoording**

Voorontwerpbestemmingsplan Amstelveen  
Noord-Oost

Amstelveen, december 2012

## **Wijze van beantwoording**

De Nota van beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van inspraakreacties en reacties op artikel 3.1.1 van de Bro-partners overleg.

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

De ontvangen reacties 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.

Dezelfde of soortgelijke reacties over een bepaald onderwerp worden per onderwerp toegelicht in de bijlage. In de beantwoording wordt dan verwezen naar het onderwerp in de bijlage.

Alle indieners ontvangen het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlage(n).

|          | <b>Opsomming ingediende reacties per inzender</b>   | <b>Beantwoording reacties per punt</b>  | <b>Aanpassing voorstel j/n toelichting</b>                    |
|----------|---|---|---|
| <b>1</b> | Maarsen Groep namens Uilenstede Vastgoed VOF, 21 november 2012  |   |   |
| 1.1      | Zoals bekend is Uilenstede Vastgoed VOF (hierna: Uilenstede) doende met de herontwikkeling van de voormalige GAK kantoorloftoren. Het vigerende bestemmingsplan laat ruimte voor 38.000 m2 bvo kantoorruimte en 626 parkeerplaatsen. Uilenstede laat momenteel studies uitvoeren naar de haalbaarheid van hotel- en woonconcepten voor studenten. De gemeente heeft daarmee aangegeven positief te staan tegenover deze ontwikkeling.   | In de 'Quickscan' over de herontwikkeling van de GAK kantoorloftoren is door het college geconcludeerd dat het een interessant plan is dat onder gemeentelijke begeleiding uitwerking verdient. | Nee   |
| 1.2      | Allereerst zijn op de plankaart de bebouwingscontouren van de inmiddels gesloopte GAK kantoorloftoren gevolgd. In 2006 is echter al geconstateerd dat de nieuwe bouwvolumes niet volgens de oude contouren gebouwd zullen worden en zijn tussen de gemeente Amstelveen en Uilenstede nieuwe randvoorwaarden voor nieuwbouw overeengekomen. Bijgaand treft u het vrijstellingsbesluit en bijbehorende randvoorwaarden voor nieuwbouw op het kavel aan. Zodra wij concrete bouwinitiatieven hebben, zullen wij alternatieven ruimtelijke invulling passend binnen deze randvoorwaarden aan u presenteren. Wij verzoeken dan ook het bestemmingsplan aan te passen conform het vrijstellingsbesluit en bijbehorende randvoorwaarden. | De meegestuurde vrijstelling zal worden overgenomen op de verbeelding. Tevens is er een aanduiding opgenomen voor het toegestane maximale bruto vloer oppervlakte van 38.000 m2.                | Ja, de planregels, verbeelding en toelichting zijn aangepast. |
| 1.3      | Daarnaast valt op dat in de bestemmingsplanregels de enkelvoudige bestemming kantoor is opgenomen. Uit de toelichting blijkt dat de gemeente meer flexibele bestemmingen wil van het kantoreengebied Kronenburg.  | Het flexibel bestemmen van Kronenburg heeft te maken met het verruimen van de bouw- en maatvoeringregels.   | Nee   |

|          |   |  |   |
|----------|---|--|---|
| 1.4      | Daarnaast staat meer specifiek voor het kavel beschreven dat wordt onderzocht of een van de vestiging van een of meerdere studentenhotels mogelijk is binnen de normen en regels van het Lib. Dit onderzoek richt zich in ieder geval niet op de vraag of een hotel toegestaan is binnen het Lib, dat is namelijk wel het geval, maar op de haalbaarheid vanuit exploitatie oogpunt.  | De toelichting zal worden aangepast en de zin: "Er wordt onderzocht of een vestiging van één of meerdere (studenten)hotels mogelijk is binnen de normen en regels van het Lib." is verwijderd.   | Ja, de toelichting is aangepast.                    |
| 1.5      | Gezien de wensen van de gemeente om in het kantorengedebied Kronenburg meer functies toe te laten, en gegeven de toegezegde medewerking aan de herontwikkeling is het naar onze mening nu opportuun om in het nieuwe bestemmingsplan deze gewenste verruiming op te nemen. Wij verzoeken de invulling van het kavel zo ruim mogelijk te definiëren, doch in ieder geval - naast de huidige bestemming kantoren - ook de vestiging van een hotel toe staan.  | De planfase van de gewenste verruiming is ruimtelijk onvoldoende om de verruiming van de bestemming naar hotel mee te nemen in het bestemmingsplan. Vanwege de wettelijke verplichting om voor 1 juli 2013 het bestemmingsplan vast te stellen, is het niet mogelijk om op verdere uitwerking van de planontwikkeling te wachten.<br><br>Wanneer de planvorming nader is uitgewerkt kan middels een separate ruimtelijke procedure worden meegewerkt aan realiseren van het hotelinitiatief. | Nee   |
| <b>2</b> | <u>Lingotto namens Stichting DUWO, 20 november 2012</u>   |  |   |
| 2.1      | In het bestemmingsplan worden twee doorgangen omschreven: de noord zuiddoorgang en de oost westdoorgang. De noord zuiddoorgang gaan wij, zoals besproken met de gemeente, meer westelijk realiseren dan in het bestemmingsplan uit 2010 omschreven staat. Die mogelijkheid wordt al geboden in het voorontwerp. Op de oost west doorgang dienen wij graag onze zienswijze in. Deze doorgang zien wij graag smaller, namelijk ca 16 meter breed in plaats van 20.  | Voorkomen moet worden dat het centrumgebied via gevoelsmatig 'smalle' straatjes in verbinding staat met haar omgeving. Het verzoek betreft een versmalling van het profiel tot een breedtemaat van 16 meter. Deze breedtemaat is het minimum. Om deze breedtemaat te garanderen wordt aan de zuidkant het bouwvlak op de voorgevelrooilijn teruggelegd.  | Ja, de verbeelding is aangepast.                    |
| <b>3</b> | <u>Procuur Ned. Karmelieten, 8 november 2012</u>  |  |   |
| 3.1      | Uit bestudering van het voorontwerpbestemmingsplan voor Amstelveen Noord Oost is gebleken dat op dit klooster alleen een maatschappelijke bestemming rust. Dit is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie. Het klooster is als klooster gebouw vanaf de bouw in 1967 onafgebroken bewoond en heeft daarmee de facto ook een woonbestemming. Bij deze verzoeken wij u het bestemmingsplan op dit onderdeel te corrigeren door in het bestemmingsplan aan het klooster naast de maatschappelijke bestemming ook een woonbestemming te geven. | Het klooster is nimmer in de voorgaande bestemmingsplannen (uitbreidingsplan Bankras Kostverloren uit 1964 en bestemmingsplan Bankras Kostverloren uit 2005) bestemd voor wonen.<br><br>Uit onderzoek in het bouwarchief blijkt wel dat het klooster als zodanig is aangevraagd en vergund. Gezien de vergunning zal er een aanduiding voor wonen voor het klooster worden opgenomen.  | Ja, de verbeelding en de planregels zijn aangepast. |

|          |  |  |  |
|----------|--|--|--|
| <b>4</b> | <u>Gemeente Amsterdam, 19 november 2012</u>  |  |  |
| 4.1      | Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot opmerkingen.   | Voor kennisgeving aangenomen.  | Nee  |
| <b>5</b> | <u>CBRE Global investors namens DOF Master Fund, 21 november 2012</u>  |  |  |
| 5.1      | De huidige huurder, Stichting Hoger Onderwijs Nederland, heeft van de gemeente Amstelveen een ontheffing gekregen voor tijdelijk vestiging van een onderwijsfunctie. Het is thans nog niet volledig duidelijk of de Stichting het gebruik van het pand conform de bestemming na afloop van de ontheffing, te weten 16 november 2014, langer wenst te continueren. Daarnaast zou het goed mogelijk zijn dat er een andere onderwijsinstelling als opvolgend huurder kan worden gevonden.                                      | Voor kennisgeving aangenomen.  | Nee  |
| 5.2      | Aangezien het continueren van een ontheffing lastig kan zijn, stellen wij daarom voor het object in nieuwe bestemmingsplan dubbel te bestemmen, te weten als kantoor onderwijsfunctie. Daarbij kan wat ons betreft eveneens een wijzigingsbevoegdheid van B&W worden opgenomen om de onderwijsfunctie te laten vervallen indien de Stichting niet continueert en er binnen 1 jaar nadien geen nieuwe huurder met een onderwijsfunctie gevonden. Deze dubbelbestemming kan bijdragen aan het voorkomen van kantorenleegstand. | De tijdelijke ontheffing is verleend voor vijf jaar. Het continueren van de ontheffing is niet mogelijk. Op grond van het Lib is het niet mogelijk om op deze plek een onderwijsfunctie toe te staan. De bestemming kantoor wordt daarom niet verruimd met een onderwijsfunctie. | Nee  |
| <b>6</b> | <u>R. van Rooijen, 20 november 2012</u>  |  |  |
| 6.1      | De locatie (Westelijk Halfrond 243) heeft bestemming wonen, maar zou volgens Eigen Haard niet geschikt zijn als woonruimte. De ruimte staat op dit moment leeg en staat te huur als archiefkamer. Aangezien ik op zoek ben naar een ruimte die gebruikt kan worden als pedicure praktijk zou ik graag toestemming van de ontvanger om hier een pedicurepraktijk te vestigen.   | Gezien de situering van de ruimte, aan de onderkant van de plint met alleen maar garageruimtes en vergelijkbare gevallen in de andere appartementencomplexen aan het Westelijk Halfrond, is kantoor en praktijkruimte toegestaan.  | Ja, de verbeelding, de planregels en de toelichting zijn aangepast |
| 6.2      | Graag zou ik ook aanverwante producten aan de klanten willen verkopen. Aangezien er geen hoge toeloop zal zijn en de klanten na een uur weer zullen vertrekken is het niet waarschijnlijk dat omwonenden overlast zullen ondervinden van extra parkeerdrukke.  | Solitaire detailhandel is niet toegestaan. Gezien de kleinschaligheid van het pand verwachten wij geen ingrijpende ruimtelijke gevolgen.   | Nee  |

|          |   |  |   |
|----------|---|--|---|
| <b>7</b> | <u>Gasunie, 21 november 2012</u>  |  |   |
| 7.1      | De breedte van de belemmeringenstrook te beperken tot een zone van 4 meter (artikel 14, eerste lid Bevb). 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.   | In art. 5 van het Revb staat dat bij gasleidingen met een druk tussen de 16 en 40 bar een belemmeringenstrook ten minste 4 meter aan weerszijden van de buisleiding moet bedragen, gemeten vanuit het hart van die buisleiding. Hoewel de 5 meter dus niet strijdig is met het Revb, zal de belemmeringenstrook beperkt worden tot aan weerszijden vier meter. Dit geldt zowel voor de verbeelding als voor artikel 34. De diameters van de leidingen zullen niet meer vermeld worden in artikel 34. De druk zal wel vermeld blijven, omdat het hierdoor duidelijk is waarom breedtes van belemmeringenstroken verschillen. Mocht de druk boven de 40 bar uitkomen, dan is het sowieso nodig om het bestemmingsplan aan te passen, omdat dan de belemmeringenstroken breder moeten worden. | Ja, de planregels en de verbeelding zijn aangepast.                 |
| 7.2      | Tevens is op de verbeelding zichtbaar dat ter hoogte van de Beneluxbaan – Handelsweg een stukje 'buiten bedrijf' zijnde leiding is weergegeven. Het stukje leiding maakt geen deel meer uit van het actieve leidingnet. Wij verzoeken u de betreffende leiding van de verbeelding te verwijderen.   | De leiding zal van de verbeelding verwijderd worden.   | Ja, de verbeelding is aangepast.                                    |
| 7.3      | Het gastontvangststation (W-268) is in het bestemmingsplan opgenomen als 'Bedrijf – Nutsvoorziening Regelstation' zonder aanduiding. Graag zouden wij de bestemming willen wijzigen in 'Bedrijf – Gasontvangststation'. Het beleid van de Gasunie is om binnen bestemmingsplannen gasontvangststations op een eenduidige en uniforme wijze te bestemmen.  | Vanwege de uniformiteit van de bestemmingsplannen van Amstelveen blijft de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening Regelstation'.  | Nee   |
| 7.4      | Om zeker te stellen dat geen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden richting het station, waardoor de veiligheidsafstand (waar Gasunie aan moet voldoen) wordt verkleind verzoekt Gasunie u, net zoals bij Meet- en regelstation om een 'veiligheidszone – bedrijven' op de verbeelding op te nemen. Voor het GOW W – 268 geldt een veiligheidsafstand voor kwetsbare objecten van 15 meter. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een veiligheidsafstand van 4 meter. De afstanden dienen te worden gemeten vanaf de bestemmingsgrens. Tekstvoorstel: "ter plaatse van de aanduiding veiligheidszone – bedrijven zijn kwetsbare objecten niet toegestaan." | Er zal een veiligheidszone worden opgenomen met een afstand van 15 meter om kwetsbare objecten binnen die zone te voorkomen.   | Ja, de planregels, de verbeelding en de toelichting zijn aangepast. |

|          |  |  |     |
|----------|--|--|-----|
| 7.5      | Door een recente uitspraak van de ABRvS is de door u opgenomen afwijkmogelijkheid van de bouwregels in strijd met artikel 14, derde lid Bevb. Hierin is bepaald dat de veiligheid dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.   | Artikel 34.3, onder a, zal worden aangepast zoals voorgesteld.   | Ja  |
| <b>8</b> | <u>Waternet, 26 november 2012</u>  |  |     |
| 8.1      | In hoofdstuk 7.2 Water (toelichting) zijn de beleidsdoelen globaal beschreven. Ik adviseer om deze uit te breiden met de beleidsdoelen van de provincie en het waterschap AGV. In het Waterbeheerplan AGV is onder meer dit plangebied aangewezen voor waterberging door middel van het inpassen van 30 hectare open water in het kader van Amstelgroen. Door de onzekerheden rondom de bezuinigingen op deze projecten is het niet duidelijk of en op welke termijn dit wordt gerealiseerd.   | Het project Amstelgroen is gelegen in de Bovenkerkerpolder en niet van toepassing voor het plangebied.               | Nee |
| 8.2      | Voor de bouwplannen Klaasje Zevenster, de woningen aan de Machineweg, de herbouw van de Martin Luther King school en de ondergrondse parkeergarage aan de Kostverlorenhof wil AGV/Waternet graag verder adviseren om tot goede waterhuishoudkundige oplossingen te komen.  | Waternet wordt standaard betrokken bij ontwikkelprojecten.   | Nee |
| 8.3      | Het plangebied valt onder de keur van AGV 2011. Werkzaamheden in of bij het watersysteem – denk aan waterkeringen bij de Kalfjeslaan of het verbrede van watergangen – zijn vergunningplichtig.  | De waterkeringen van de keur zijn opgenomen in het bestemmingsplan.  | Nee |
| <b>9</b> | <u>Rijkswaterstaat, 30 november 2012</u>   |  |     |
| 9.1      | Rijkswaterstaat dienst Noord – Holland is wegbeheerder van de naast het plangebied gelegen rijksweg A9. In de verbeelding van het plan bevindt zich in de zuidoost hoek van het plangebied de voormalige toeritvanaf de voormalige A3, thans Burgemeester Boersweg. Deze zone is bestemd als 'Groen'. Het eigendom van de ondergrond van de voormalige toerit blijft bij Rijkswaterstaat en maakt niet langer deel uit van de 'gronddeal' rondom de ontwikkeling A9-zone. In het op te stellen nieuwe Tracé Besluit, benodigd voor de realisatie van de verdiepte ligging van de A9 te Amstelveen, zal de voormalige toerit worden aangeduid als 'tijdelijke werkterrein tijdens de realisatiefase'. | Voor een 'tijdelijk werkterrein tijdens de realisatiefase' kan een tijdelijke omgevingsvergunning worden aangevraagd | Nee |

|     |   |                               |     |
|-----|---|-------------------------------|-----|
| 9.2 | Na de realisatiefase kan de gemeente de ondergrond overnemen tegen de dan geldende tarieven. Ik verzoek u daarom in het bestemmingsplan die zone aan te wijzen als tijdelijk werkterrein. | Voor kennisgeving aangenomen. | Nee |
|-----|---|-------------------------------|-----|