



Nota van Beantwoording Zienswijzen & Staat van Wijzigingen

Beantwoording van ontvangen zienswijzen op het

Ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Amstelveen Zuid-West 2014 - Bovenkerkerweg 77-83' (De Kegel)

en

het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder

Amstelveen, maart 2021

Wijze van beantwoording

Inleiding

Deze nota van beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van de ontvangen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Amstelveen Zuid-West 2014 - Bovenkerkerweg 77-83' (De Kegel) en het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Van 4 juni 2020 tot en met 15 juli 2020 hebben het ontwerpbestemmingsplan en het hierbij behorende ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. Eén zienswijze is namens een groep omwonenden, woonachtig aan de Hugo de Vriesweg en de Bovenkerkerweg, naar voren gebracht en de andere zienswijze is door het waterschap Amstel, Gooi en Vecht naar voren gebracht. De zienswijze van de omwonenden is in eerste instantie pro-forma ingediend. Na een daartoe strekkende nadere termijnstelling van twee weken, zijn de inhoudelijke gronden tijdig ontvangen. Op 16 december 2020 heeft naar aanleiding van de zienswijze van de omwonenden een hoorzitting plaatsgevonden. Het verslag van de hoorzitting is als bijlage bij deze Nota opgenomen. Tijdens de hoorzitting zijn vooral de kernpunten van de zienswijze nader mondeling toegelicht. In januari 2021 heeft de ontwikkelaar voor een delegatie van de omwonenden een presentatie verzorgd, waarin het bouwplan aan de hand van diverse visualisaties is toegelicht. Daarna hebben omwonenden en ontwikkelaar overleg gehad, waarbij door laatstgenoemde op een aantal punten aan de bezwaren van de omwonenden is tegemoetgekomen.

De inhoud van de zienswijzen worden puntsgewijs behandeld en weergegeven in een tabel. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de zienswijzen en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het plan.

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: regels, verbeelding en toelichting. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom met uitvoering van het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alle relevante stedenbouwkundige, planologische, beleidsmatige, milieutechnische en economische aspecten worden in de toelichting behandeld. Ook worden hier de regels en de verbeelding uitgelegd. De regels en de verbeelding zijn de bindende onderdelen van het bestemmingsplan. Op de verbeelding worden de bestemmingen aangegeven. Per bestemming worden regels gegeven met betrekking tot de functie of het doel van de gronden, het bouwen, en het gebruik.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze	Plan-aanpassing
1.	Omwonenden		
a.	Naar aanleiding van § 1.1 (aanleiding en doel) van de toelichting op het bestemmingsplan wordt door adressant bezwaar gemaakt tegen de suggestie van de toepassing van het begrip 'goede ruimtelijke ordening (art. 2.12 lid 1 Wabo) en tegen het realiseren van 87 woningen en de uitbreiding van het hotel op basis van de volgende overwegingen: I. Het gebied heeft een hoogwaardig besloten woonmilieu met halfvrije villa's met maximaal 2 bouwlagen met kap. De percelen rond de Bovenkerkerweg worden gescheiden door watergangen en veel groen en hebben een landelijk lommerrijk karakter. II. De kwaliteitsimpuls betreft geconcentreerde hoogbouw in combinatie met versterking van horeca/hotel en een massief vierkant blok van appartementen met vijf bouwlagen die beiden niet aansluiten op watergangen, rooilijnen, afstanden tot bestaande woningen en erf. De voorziene appartementen hebben een verdichtingsgraad die geen relatie heeft tot bestaande woningen en infrastructuur. III. De bedoelde kwaliteitsimpuls tast het gebied aan voor de hoogte, afstand tot de bestaande woningen, tuinen en erf. Daarnaast zorgt de hoogbouw vanaf de derde bouwlaag voor schending van de privacy van de bewoners van Bovenkerkerweg 79 tot en met 79F als ook de tuinen aan de achterzijde Hugo de Vriesweg 1-9.	In § 1.1 van de toelichting zijn de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan kort beschreven. Vanwege de aard van deze paragraaf wordt hierin verder geen motivering gegeven van de gemaakte keuzes. Dat neemt niet weg dat de in dit bestemmingsplan voorziene ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan een 'goede ruimtelijke ordening' als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De conclusie dat in casu hieraan is voldaan is niet slechts gebaseerd op de onderhavige paragraaf, maar op de gehele toelichting in combinatie met de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. I. Voor de beschrijving van de huidige situatie wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan. II. Voor de stedenbouwkundige inpassing van het plan wordt verwezen naar § 3.4 van de toelichting en de beantwoording van de zienswijze onder 1.e., I tot en met IV. III. Zie ons antwoord onder II en de beantwoording van de zienswijze onder 1.e., VIII.	Nee

	Het lommerrijke karakter van de woonomgeving wordt voor alle cliënten aangetast met deze ontwikkeling. IV. Het benoemde doel van de noodzaak van de 87 te realiseren woningen wordt nergens in het ontwerpbestemmingsplan onderbouwd, toegelicht als ook dat onderbouwing van het doel niet terug te vinden is in de vastgestelde gemeentelijke woonplannen en of besluiten. V. In het plan wordt – behalve in de inleiding geen onderbouwing gegeven – hoe de combinatie van topsport en wonen wordt versterkt en wat daar de effecten van zijn. VI. Dit plan als een kwaliteitsimpuls voor het gebied te presenteren is gelijk met het omdraaien van de werkelijkheid. Het plan tast de omgeving aan en het plan wordt door bewoners ervaren als een directe aantasting van de leefomgeving, leefklimaat en leefbaarheid en de aantasting het	IV. Voor de onderbouwing van de behoefte aan de in het bestemmingsplan voorziene woningbouwprogramma wordt verwezen naar § 4.3.4 (Ladder voor duurzame verstedelijking) van de toelichting. V. In de onderhavige paragraaf wordt gesteld dat: 'De herstructurering en transformatie van het gebied De Kegel brengt een kwaliteitsimpuls voor de huidige locatie teweeg, die kansen biedt om topsport en voorzieningen te combineren in een hoogwaardig (woon)milieu.'. Deze doelstelling is reeds geformuleerd in de door de gemeenteraad vastgestelde startnotitie voor De Kegel en het Nationaal Tenniscentrum. Inmiddels is de eerste fase gerealiseerd; het Tenniscomplex is geherstructureerd en getransformeerd naar Nationaal Tenniscentrum (NTC) en uitgebreid met nieuwe tennisbanen, zowel in de buitenlucht (2) als overdekt (4), met andere met het (top)tennissen verbonden faciliteiten en een halfverdiepte parkeergarage. Na de realisatie van het NTC is nu het Grand Hotel Amstelveen aan de beurt om te worden geherstructureerd. Hiertoe zal verouderde bebouwing van het restaurant Nice en het Sport- & Partycentrum (deels) worden gesloopt. Ook het hotel wordt vernieuwd en uitgebreid. Daarnaast wordt nieuwe woonbebouwing toegevoegd. Zodoende wordt flink geïnvesteerd in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving in dit gebied. Met deze doorontwikkeling verliest het gebied de uitstraling van een semi bedrijventerrein ten gunste van een hoogwaardig woonmilieu. VI. Zie ons antwoord onder V.	
--	---	--	--

	groene landelijke buitenkarakter. VII. In de reactie op 8.2 Exploitatie worden de overwegingen verder aangevuld.	VII. Waarvan akte.	
b.	Naar aanleiding van § 1.2 (Ligging en begrenzing plangebied) van de toelichting op het bestemmingsplan wordt door adressant bezwaar gemaakt tegen het niet opnemen in de beschrijving van het gebied waar zijn cliënten wonen aan de Bovenkerkerweg (met uitzondering van nummers 79 tot en met 79F) en de woningen aan de Hugo de Vriesweg, waardoor hun belangen niet zijn meegewogen.	In § 1.2 wordt duidelijk gemaakt waar in Amstelveen het plangebied zich bevindt en waar de grenzen liggen. Daarmee is het evident dat geen beschrijving wordt gegeven van gebieden buiten het plangebied. Dit wil niet zeggen dat de effecten van het plan op de omgeving buiten het plangebied niet zijn meegewogen. Zie voorts ons antwoord onder 1.a. Voor de beschrijving van de omliggende bebouwing wordt verwezen naar § 2.4 van de toelichting.	Nee
c.	Naar aanleiding van § 1.3 (Geldende bestemmingsplannen) van de toelichting op het bestemmingsplan wordt door adressant bezwaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan, omdat de belangen en rechtszekerheid van zijn cliënten niet duidelijk zijn gewaarborgd door de gedeeltelijke en onduidelijke vervanging van de geldende bestemmingsplannen.	In § 1.3 wordt beschreven welke vier bestemmingsplannen op dit moment voor het plangebied gelden. Die plannen worden ter plaatse van het onderhavige plangebied vervangen door het nieuwe bestemmingsplan. Voor het overige deel van hun plangebieden blijven de geldende bestemmingsplannen intact. De drie paraplubestemmingsplannen regelen voor de gehele gemeente een aantal onderwerpen; 'Schipholparkeren en parkeernormen', 'Archeologie en Cultuurhistorie' en 'Wonen'. De inhoudelijke regelingen zijn opgenomen in de regels van het nieuwe bestemmingsplan. Niet valt in te zien waarom de beschreven gedeeltelijke vervanging van de geldende bestemmingsplannen onduidelijk is en het de belangen en rechtszekerheid van de belangen van adressant zou aantasten.	Nee
d.	Naar aanleiding van § 2.2 (Historische ontwikkeling) van de toelichting op het bestemmingsplan wordt door adressant bezwaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan, omdat de gemeente onzorgvuldig handelt jegens zijn cliënten door de ontwikkeling in het gebied te kort doen en alleen te focussen op de aan de ontwikkelaar gerelateerde omstandigheden op basis van de volgende overwegingen: I. Het ontwerp bestemmingsplan kijkt alleen naar wat ligt binnen het plangebied op de schaal van enkele honderden meters.	I. In deze paragraaf wordt de historische ontwikkeling van het plangebied op hoofdlijnen beschreven. In het eerste deel van de paragraaf wordt die ontwikkeling in een breed perspectief geplaatst en in de laatste alinea wordt het	Ja, aan § 2.2 van de toelichting is de transformatie van het tenniscentrum toegevoegd.

	II. De wijzigingen (2017-2019) van NTC De Kegel zijn niet meegenomen in de beschrijving. III. Ten tijde van de aankoop van de woningen Bovenkerkerweg 79 tot en met 79F gaf het vigerend bestemmingsplan geen enkele mogelijkheid tot het wijzigen van de bestemming sport naar de bestemming wonen. IV. De ontwikkelingen als de verbreding van de provinciale weg Bovenkerkerweg als ook de veranderende bebouwing en gebruik van infrastructuur ontbreken in de beschrijving. V. De functies die cliënten (deels) delen met de nieuwe bewoners van het gebied – als de plannen doorgaan – worden niet meegenomen in de beschrijving.	plangebied beschouwd. II. Het inmiddels gerealiseerde plan voor het NTC komt in de toelichting op meerdere plekken ter sprake. Door het (ook) op te nemen in deze paragraaf wordt aan dit punt van bezwaar tegemoetgekomen. III. Een planologisch-juridisch kader kan worden gewijzigd volgens de regels die daar voor staan. Een binnenstedelijke verdichting op deze locatie kan onzes inziens worden aangemerkt als een normale maatschappelijke ontwikkeling. IV. In de onderhavige paragraaf is sprake van een historische beschrijving. De door adressant genoemde ontwikkelingen moeten nog worden gerealiseerd en maken daarom geen deel uit van de beschouwing van de historische ontwikkeling. V. Zie ons antwoord onder IV.	
e.	Naar aanleiding van § 3.4 (Stedenbouwkundige inpassing) van de toelichting op het bestemmingsplan wordt door adressant bezwaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan, omdat de stedenbouwkundige inpassing van het plan leidt tot een aantasting van het huidige gebied en tot een verslechtering van de woonomgeving en het leefklimaat op basis van de volgende overwegingen: I. De bedoelde "De bouwhoogte van de nieuwe bebouwing sluit aan bij de bouwhoogte van de bestaande, te handhaven kantoorgebouwen in het westelijke deel van het plangebied. " bestaande bouwhoogte betreft de bouwhoogte voor de indoor tennisbaan. Deze indoorfaciliteit ligt buiten het plangebied en sluit tevens niet aan voor het kantoorgebouw. De beschreven bouwhoogte is een onjuiste voorstelling van	De voorgestane gefaseerde herstructurering en transformatie van het gebied gaat gepaard met een forse financiële investering. De ruimtelijke kwaliteit van de fysieke leefomgeving wordt hiermee sterk verbeterd. Daarnaast wordt met het beoogde woningbouwprogramma invulling gegeven aan het gemeentelijke beleid om betaalbare huurwoningen in Amstelveen te realiseren. I. De maximum bouwhoogte van het kantoorgebouw ten westen van de bowlingbaan bedraagt ingevolge het thans geldende bestemmingsplan en in dit nieuwe bestemmingsplan 14 meter. De maximum bouwhoogte van de twee appartementengebouwen ten oosten van het kantoorgebouw bedraagt 12 meter. Hierbij is sprake van een gering onderscheid in bouwhoogte; de twee nieuwe gebouwen worden 2 meter lager dan het bestaande kantoorgebouw. Niet valt in te zien waarom niet zou	Nee

	zaken. II. De bouwhoogte van de woningen in het plangebied en de Hugo de Vriesweg betreft een andere maatvoering met maximaal twee bouwlagen voor Bovenkerkerweg 79 tot en met 79F en voor Hugo de Vriesweg twee bouwlagen waarbij de tweede bouwlaag voorzien is van een (forse) kap. Het plan sluit in stedenbouwkundig opzicht niet aan op de bestaande bebouwing. III. De stedelijke inpassing is door onduidelijk beleid/ontbrekende kaders en beeldkwaliteitsplan een carte blanche voor de ontwikkelaar waarbij alle negatieve effecten eenzijdig worden afgewenteld op cliënten;	kunnen worden gesteld dat deze maximum bouwhoogten op elkaar aansluiten. Een uitzondering hierop vormt de bebouwing langs de Bovenkerkerweg. De Bovenkerkerweg maakt onderdeel uit van de hoofdinfrastructuur van de gemeente Amstelveen en is in de hoogbouwvisie (zie § 4.5.4. van de toelichting) opgenomen als locatie waar hogere bebouwing is toegestaan. Feitelijk is deze ruimtelijke afweging al bij de opstelling van de hoogbouwvisie vastgelegd en door de gemeenteraad vastgesteld. II. De maximum bouwhoogte van alle woningen aan de Bovenkerkerweg bedraagt in het nieuwe bestemmingsplan voor een deel van de woning 9 meter. In het huidige bestemmingsplan is dat 6 meter. De woningen kunnen aldus worden uitgebreid met een dakopbouw. Bij een aantal woningen is dat al gebeurd. De woningen aan de Hugo de Vriesweg hebben ingevolge het aldaar geldende bestemmingsplan een maximum goothoogte van 7 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter. Feitelijk is aldus sprake van een geringe schaa sprong van maximaal 1-2 bouwlagen. Stedenbouwkundig gezien is dit geen uitzonderlijke situatie en accentueert dit juist het verschil in de aard van de bebouwing. Aan de oostzijde van de nieuwe woonbebouwing, aan de Bovenkerkerweg 83b, wordt thans een appartementencomplex gerealiseerd met vier bouwlagen en een halfverdiepte parkeergarage (circa 14 meter hoog). De nieuwe appartementengebouwen sluiten qua hoogte stedenbouwkundig dus goed aan op de bestaande bebouwing. III. Naast het ruimtelijke kader, zoals bepaald in dit bestemmingsplan, wordt het bouwplan ook op esthetische aspecten getoetst door de stadsbouwmeester van de gemeente Amstelveen. Daarbij wordt beoordeeld of de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving, voldoen aan redelijk eisen van welstand. De door ons vastgestelde Welstandsnota vormt hierbij het formele toetsingskader.	
--	---	---	--

	IV. Het beeld van de ontwikkeling sluit niet aan op de in het bestemmingsplan hoofdstuk 5.1 beschreven ruimtelijk beeld en karakteristiek van laagbouw in Westwijk, bijvoorbeeld de maximaal twee bouwlagen, dit past niet in het ruimtelijke beeld en de bewoners mogen rechtsbescherming verwachten van een woonbeeld voor een hele wijk, inclusief het terrein van De Kegel; V. Tijdens de zienswijze inzake De Startnotitie is het volgende als overweging ingebracht: "Het invullen van de ontbrekende beleidskaders invullen, nadrukkelijk onderzoek en afstemming van het ruimtelijke gebruik in samenhang met de rest van de woonwijk Westwijk en omwonenden (ook aansluiten op de bebouwing van de Hugo de Vriesweg), het landschap en het groengebruik. Een stapeling van functies op het terrein komt eigenlijk neer op het gemengd wonen en werken, van een groen sportterrein met gated-community bewoning gaat het naar een hoog stedelijk gebruik, het gebruik van de Bovenkerkerweg en de plannen voor de verbreding en wijziging van deze route moeten ook meegenomen worden in de beoordeling". Deze beoordeling heeft in het ontwerp bestemmingsplan niet plaats gevonden. VI. Tijdens de zienswijze inzake De Startnotitie is het volgende als overweging ingebracht: "Het opstellen van een integrale belangenafweging voor het gebied opstellen waarbij de kernwaarden van het gebied, de gated-community in de stadsvilla's en de bewoners van de Hugo de Vriesweg en het plan daarop aanpassen, alternatieven onderzoeken." Deze beoordeling heeft in het ontwerp bestemmingsplan niet plaats gevonden."	IV. Het plangebied is een enclave binnen het stedelijk weefsel van dit deel van Westwijk. De bebouwing ten zuiden hiervan wordt in hoofdzaak gekenmerkt door aaneengesloten grondgebonden woningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Ten noorden van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein Legmeer. Dit gebied wordt gekenmerkt door in hoofdzaak grootschalige bedrijfsbebouwing met een platte afdekking. De onderhavige ontwikkeling vormt feitelijk de overgang tussen deze twee ruimtelijke structuren. V. In de zienswijze op het ontwerp van de Startnotitie is in overweging gegeven dat ontbrekende beleidskaders ingevuld dienen te worden, evenals onderzoek en afstemming van het ruimtelijk gebruik in samenhang met de rest van de woonwijk Westwijk. De Startnotitie is opgebouwd op basis van een gemeentelijk format waarin alle relevante beleidsaspecten in een vroeg stadium van de planvorming aan de orde zijn gekomen. Het voorliggende bestemmingsplan bepaalt het planologisch kader waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn, ten opzichte van de Startnotitie aanvullende, onderzoeken uitgevoerd, voorwaardelijke verplichtingen voorgeschreven en relaties met bestaande beleidsuitgangspunten betrokken. VI. De zienswijze is in het kader van de vaststelling van de Startnotitie door de gemeenteraad aan de orde geweest. Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel de beleidsuitgangspunten uit de door de raad vastgestelde Startnotitie voor dit gebied te vertalen in een juridisch-planologisch kader. De integrale belangenafweging vindt plaats in de toelichting van dit bestemmingsplan.	
--	---	---	--

	VII. De bereikbaarheid, verkeer en vervoer hangen samen met andere ruimtelijke plannen, inventarisatie van deze plannen, de effecten voor de verkeersdruk en parkeren zijn niet bekend, de integrale visie en aanpak ontbreekt hoe met de effecten omgegaan wordt. VIII. Voor cliënten zijn de volgende stedenbouwkundige (zie onder a. tot en met f.) overwegingen relevant. In de beoordeling van de stedenbouwkundige aspecten moeten deze meegenomen worden in de reactie op het ontwerp bestemmingsplan. a. Rust, ruimte, vrijheid, luxe en privacy! Dat zijn de 'key words' voor de geschakelde stadsvilla's welke zijn gelegen aan de Bovenkerkerweg 79 tot en met 79F in een afgesloten woonwijk aan de rand van Amstelveen. Dit type woonwijk, in het Engels een gated-community genoemd, is in het buitenland al veel langer bekend maar nog niet zoveel voorkomend in Nederland. Het is een luxe en rustige woonwijk waarvan de in- en uitgangen afgesloten zijn zodat er controle is op wie er de wijk in- en uitgaan. Optimaal dus voor diegenen die op privacy en veiligheid gesteld zijn. De cliënten van de Bovenkerkerweg 79 tot en met 79F hebben bewust gekozen voor het leven in de anonimiteit, bijvoorbeeld vanwege maatschappelijke dreigingen en of maatschappelijke functie. b. In totaal zijn er zeven luxe stadsvilla's, aanwezig	VII. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitvoerig ingegaan op de aspecten verkeer en vervoer. Hierin is ook een berekening van het aantal verkeersbewegingen opgenomen. De conclusie is dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling de verkeersaantrekkende werking zal toenemen, maar door een verbetering van de interne ontsluiting van de campus en de verbetering van de capaciteit en de doorstroming van de Bovenkerkerweg zal dit geen technische problemen opleveren. Ten aanzien van het parkeren kan worden opgemerkt dat het plan dient te voldoen aan de Nota Parkeernormen van de gemeente Amstelveen. Middels een uitgebreide parkeerbalans, waarvan een samenvatting is opgenomen in § 5.3.2 van de toelichting, is aangetoond dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de voorgenomen ontwikkelingen en de bestaande functies in het plangebied. Zie ook ons antwoord op de zienswijze onder h.I. VIII. In de bestaande situatie is sprake van een zevental woningen omgeven door bebouwing van De Kegel en parkeerterreinen. Op één van de parkeerterreinen, ten zuiden van de zeven woningen is een appartementengebouw voorzien met een bouwhoogte van 12 meter. De aangrenzende bebouwing voor de bowlingsbaan heeft eveneens een bouwhoogte van 12 meter en de naast gelegen kantoren hebben een bouwhoogte van 14 meter. Door de afwijkende bebouwingsstructuur van de randen blijft de unieke invulling van de zgn. gated-community behouden en leesbaar binnen het stedelijk weefsel. De benoemde kwaliteiten van de gated community, zoals rust, ruimte, vrijheid, luxe en privacy, blijven in zijn geheel in stand. Dit geldt ook voor de muur en de toegangspoort, waardoor de genoemde privacy en veiligheid ongewijzigd blijven. De bouwhoogte van de nieuwe invulling sluit aan bij de bouwhoogte van het bestaande, te handhaven kantoorgebouw in het westelijke deel van het plangebied. Het groene karakter wordt met name versterkt doordat het parkeerterrein nabij de entree tot het terrein plaats maakt voor een appartementengebouw binnen een groene setting. Het plangebied behoudt ook in de toekomst een op zich zelf staande ontwikkeling met een naar binnen	
--	--	--	--

	geschakeld door de garages. Op het terrein is tevens een buitenzwembad aanwezig voor gemeenschappelijk gebruik. De stadsvilla's zijn door de grote raampartijen zeer licht en ruim en bieden alles wat cliënten aan wooncomfort kunnen wensen, zicht op blauwe luchten en een groene bosrand. c. Alle cliënten van de gated-community en de Hugo de Vriesweg hebben bewust gekozen voor een groene zoom en blauwe lucht omgeving, met uitzicht op natuur en vrijheid. Het terrein eromheen herbergt nu kleinschalige functies, met uitzondering van NTC de Kegel, die door de eigenheid aan vormgeving elk als individueel "niet groot object" in het groen zijn vertegenwoordigd. De dominantie van het groen en het wat "rommelige beeld van het straatwerk" geeft een indruk van vrijheid en anonimiteit, een eigenschap die de bewoners aan de Bovenkerkerweg 79 tot en met 79F en de Hugo de Vriesweg waarderen. d. In de samenhang tussen het wonen en de recreatie functie op het terrein van De Kegel (tennispark en bowlingbaan) zijn nu redelijk in balans. Er is wel eens enige overlast, echter de uitbater dan wel de eigenaar zijn constructief in het meedenken in oplossingen en of aanpassingen in de bedrijfsvoering. e. Tot slot hebben sommige cliënten reden om anoniem en in een gated-community dan wil in een doodlopende afgesloten straat te willen wonen. Te denken valt aan bedreigingen die steeds vaker de joodse gemeenschap van Amstelveen treffen, als ook voor politici en mensen met een bijzondere maatschappelijke positie. Een anonieme woonsfeer is voor hen van uitzonderlijke grote waarde. f. Verscholen in het groen aan een rustige weg, ruim, vrijstaand met veel privacy zijn 'key words' voor woningen aan de Hugo de Vriesweg. Het unieke karakter en beslotenheid wordt door bezoekers als opmerkelijk ervaren en is voor	gekeerd karakter. De locatie blijft hierdoor een min of meer op zichzelf staand gebied binnen het geheel van Westwijk. In de ruimtelijke ordening zijn gebieden aan functiewijziging onderhevig en kan een bestaande situatie niet als een blijvend gegeven worden beschouwd. Ook op deze wijze is de huidige verstedelijking van Amstelveen tot stand gekomen. Vraag naar nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies zullen ook in de toekomst hun ruimteclaim binnen Amstelveen blijven opeisen. Met de voorgenomen ontwikkeling achten wij een verantwoorde invulling te hebben gegeven in relatie tot de bestaande woonbebouwing. De rust en ruimte van de bestaande woningen wordt niet op buitenproportionele wijze aangetast.	
--	---	---	--

	cliënten een bewuste keuze geweest voor een groene zoom en blauwe lucht omgeving, met uitzicht op natuur en vrijheid. Sommige van de bewoners van de Hugo de Vriesweg wonen hier al meer dan 50 jaar, toen de Hugo de Vriesweg nog omgeven was door boerderijen en weilanden. De Hugo de Vriesweg ligt aan een sloot, die de oneven nummers van de weg scheidt. De Hugo de Vriesweg is doodlopend voor gemotoriseerd verkeer. IX. De in de toelichting beschreven "Met de renovatie en uitbreiding van het hotel wordt het naar binnen gekeerde karakter van het gebied aan de zijde van de Bovenkerkerweg doorbroken." Wordt het huidige gebied van bewoners Bovenkerkerweg 79 tot en met 79 F direct aangetast. De waarden die de bewoners aan het gebied geven – zoals direct hierboven opgesomd (a tot en met f) – worden met dit ontwerpbestemmingsplan te niet gedaan. Cliënten maken bezwaar tegen de openbreking van het besloten gebied. X. Hoogbouw in Amstelveen een relatie tot de omliggende bebouwing doordat de afstanden zo zijn vormgegeven, dat de privacy hoogbouw/laagbouw is gewaarborgd. Onder andere door afstand middels water en dergelijke te realiseren. Deze locatie is programmatisch niet geschikt voor hoogbouw, hoger dan twee bouwlagen. De motivering van gemeente Amstelveen ontbreekt met welke reden zij afwijken van haar eigen gehanteerde uitgangspunten. XI. Door gemeente Amstelveen is in de opzet van de stedenbouwkundige aspecten geen onderdeel teruggekomen van de eerder in De Startnotitie weergegeven zienswijzen van cliënten. De argumenten van cliënten zijn in dit ontwerp bestemmingsplan niet van enige reactie of	IX. Zie ons antwoord onder VIII. X. Langs de Bovenkerkerweg is een hotel gesitueerd met een toren van ca. 52 meter hoogte. De Bovenkerkerweg maakt onderdeel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van de gemeente Amstelveen. In de hoogbouwvisie is de zone aangewezen als potentiële hoogbouwzone, waarin met name de hoogtebeperkingen van het LIB van invloed zijn op de maximale bouwhoogte. De voorgestelde bouwhoogte vormt dan ook geen belemmering. Stedenbouwkundig sluit dit hoogte accent dan ook aan bij de visie om deze locatie nabij het Nationaal tenniscentrum, zichtbaar te maken. Het creëren van een ruimtelijk accent op deze plek sluit hierbij aan. XI. De Startnotitie en het bestemmingsplan kennen beide een eigen procedure van totstandkoming. De zienswijzen die betrekking hebben op de Startnotitie worden door ons afgewogen bij het voorstel tot de vaststelling van deze notitie. Na vaststelling van de Startnotitie is deze procedure afgerond. In het kader van de totstandkoming	
--	---	---	--

	aanvulling voorzien.	van het bestemmingsplan kunnen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan bij ons naar voren worden gebracht. Van deze mogelijkheid heeft adressant gebruik gemaakt.	
f.	Naar aanleiding van § 5.2 (Bodem) van de toelichting op het bestemmingsplan wordt door adressant bezwaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan, omdat de belangen van cliënten, in het kader van de Wet bodembescherming, niet duidelijk zijn gewaarborgd, op basis van de volgende overwegingen: I. De beoordeling in het rapport met de Sanscrit.nl methodiek is onvolledig. Cliënten zien geen toets voor de gezondheidseffecten op middellange termijn in de beoordeling terug. II. Voor de bodemverontreiniging zijn geen aanvullende afspraken gemaakt inzake zekerheden als planning, het voorkomen van gezondheidsschade en de kostenverdeling voor de sanering. Gemeente Amstelveen heeft geen zekerheidstelling voor de kosten gevraagd aan ontwikkelaar Netjes Beheer BV. III. Besluiten omtrent termijnen, opname in saneringsplannen en of afspraken in het kader van de BUS-melding zijn niet bekend ten tijde van de publicatie van dit ontwerp bestemmingsplan.	Het door adressant genoemde wettelijke kader is i.c. niet de Wet bodembescherming (Wbb), maar de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De overwegingen van adressant zijn voornamelijk gebaseerd op de Wbb. I. De beoordeling voor wat betreft ernst en spoedeisendheid is nu niet relevant, omdat grondwerk is voorzien waarbij de verontreiniging wordt gesaneerd. Op lange termijn is daarom geen effect van de verontreiniging op de gezondheid te verwachten. II. Zekerheidsstelling is niet noodzakelijk ter bepaling van de uitvoerbaarheid van het bouwplan. III. De wijze waarop wordt gesaneerd is geen onderwerp van het bestemmingsplan. In het kader van het bestemmingsplan moet worden beoordeeld of de bodem geschikt kan worden gemaakt voor het beoogde doel en of de kosten daarvan passen in de grondexploitatie. Zo ja, dan is het plan uitvoerbaar. Ter plaatse van de toekomstig gemengde bestemming van het hotel is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met koper en	Ja, in § 5.2.3 van de toelichting zijn de kosten van bodemsanering globaal afgezet tegen de totale investering.

	IV. Het saneringsgebied ligt direct aan de binnenzijde van de achtertuinen van cliënten Bovenkerkerweg 79 tot en met 79F. De werkzaamheden voor de sanering zijn voor cliënten aan Bovenkerkerweg 79 tot en met 79F uitermate belastend, aangezien ontwikkelaar ten tijde van de voorbereiding en de termijn van inzage geen overleg gestart is over de impact en het plan om de sanering zonder overlast te doen uitvoeren. V. De belangen en de veiligheid van cliënten onder IV. zijn niet meegenomen bij de totstandkoming van dit concept bestemmingsplan. VI. Onduidelijk is voor cliënten wat de gezondheidseffecten van bedoelde ernstige bodemverontreiniging zijn, aangezien er geen planning is voor de sanering.	zink. Grondwerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd onder het saneringsregime. In 2018 is daar een tijdelijk parkeerterrein aangelegd ten behoeve van de bouw van het tenniscentrum. Functioneel is de bodem derhalve gesaneerd door middel van deze tijdelijke afdekking. Deze maatregel moet worden gemeld bij het bevoegde gezag (BUS-melding). Een eventuele bodemsanering is niet aan de orde zolang het gebied is afgedekt met de verharding van het tijdelijke parkeerterrein. In deze situatie zijn er geen gezondheidsrisico's voor de omgeving. De kostenraming voor de sanering op basis van het huidige bodemonderzoek bedraagt € 98.300,-, afgerond maximaal € 100.000,-. De bouwkosten voor het plan worden thans geraamd op € 20 tot € 25 miljoen. De saneringskosten bedragen in relatie tot de totale ontwikkeling daarmee ca. 4 tot 5 promille en kunnen dus als verwaarloosbaar worden aangemerkt. De te verwachten saneringskosten vormen in ieder geval geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. IV. Deze bezwaren hebben betrekking op aspecten van de saneringsuitvoering en de te verlenen omgevingsvergunning en zijn geen onderdeel van de uitvoerbaarheidstoets van het bestemmingsplan. V. Zie onze reactie onder IV en VI. VI. De verontreiniging bestaat uit grond met puinbijmengingen, waarvan de gehalten aan enkele zware metalen, koper en zink, de interventiewaarde overschrijden. De interventiewaarde is een grenswaarde waarboven risico's kunnen bestaan voor de volksgezondheid en/of het milieu. Eventuele sanering is gebaseerd op het wegnemen van de risico's, wat niet	
--	---	--	--

	VII. Cliënten zijn niet betrokken bij enige informatie en of programma die ziet op een ordentelijke zekerstelling voor de woningen, opstallen en gezondheid.	automatisch betekent dat de verontreiniging zelf wordt weggenomen. De risico's voor personen bestaan uit een combinatie van blootstelling en concentraties. Zolang er geen contact is met de grond, vindt geen blootstelling plaats. Verontreinigingen met ware metalen verplaatsen zich niet via het grondwater en zijn niet vluchtig. De risico's voor de omwonenden zijn derhalve verwaarloosbaar. Op middellange termijn ook, omdat de blootstelling tot nul wordt teruggebracht als gevolg van het aanbrengen van een gesloten verharding. VII. Zie onze reactie onder II.	
g.	Naar aanleiding van § 5.3.1 (Verkeer) van de toelichting op het bestemmingsplan wordt door adressant bezwaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan op basis van de volgende overwegingen: I. Verkeersintensiteiten vormen veelal de basis van verkeersontwerpen, die op hun beurt weer impact hebben op onder andere de beschikbare ruimte en de daarmee gepaard gaande kosten van aanleg en onderhoud. Verwachte verkeersintensiteiten worden daarnaast vaak gebruikt als input voor geluidsberekeningen, stikstof emissies, met mogelijk vergaande ruimtelijke gevolgen. Het is daarom van groot belang dat het vermoedelijk aantal verkeersbewegingen een goede afspiegeling geeft van de werkelijkheid. II. In Nederland gebruiken we voor het bepalen van het aantal autoverplaatsingen van woningen veelal de kencijfers van CROW-publicatie 317; kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Om tot nauwkeuriger kengetallen te komen, wordt binnen deze kencijfers onderscheid gemaakt naar woningtype: vrijstaand, tweekapper, of bijvoorbeeld tussenwoning. Het woningtype geeft namelijk indirect een indicatie van het	I. Voor kennisgeving aangenomen. II. Zoals uit § 5.3.1 van de toelichting blijkt, is i.c. gebruik gemaakt van de publicatie van CROW (nr. 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012).	Ja, in § 5.3.1.1 van de toelichting is verduidelijkt, dat het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van het plan kan worden opgevangen door de bestaande infrastructuur. Het aanpassen van de interne ontsluiting van de campus en de reconstructie van de Bovenkerkerweg leiden bovendien tot een verbetering van de situatie.

	inkomen van een huishouden, en dat heeft weer invloed op het autobezit en daarmee op het aantal autoverplaatsingen. III. Voor een verdere nauwkeurigheid wordt binnen een woningtype onderscheid gemaakt in stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone: centrum, schil, rest bebouwde kom en buitengebied. Het aanbod en de kwaliteit van andere vervoerswijzen heeft immers ook invloed op het autobezit en het aantal autoverplaatsingen. Ondanks een toegepaste bandbreedte lijkt het door deze specifieke input, alsof het verkregen aantal autoverplaatsingen een bepaalde zekerheid met zich mee brengt. Toch blijkt er een mate van onzekerheid door het ontbreken van de achtergrond bij deze cijfers. Deze onzekerheid staat in contrast met de schijnzekerheid die de specifieke input genereert. IV. Bij de totstandkoming van de kencijfers van CROW is gebruik gemaakt van oude en recente veldwerkgegevens uit diverse rapporten. Deze gegevens hebben in de basis geleid tot een vuistregel voor wonen, die stelt dat het aantal autoverplaatsingen per woning, per werkdagemaal, verkregen kan worden door het aantal auto's per woning met 6,1 te vermenigvuldigen. V. De ontwikkelaar heeft geen gevalideerde onderbouwing gegeven hoe zij komt tot de waarde van 3,6 bewegingen per woning. De gemeente heeft geen gevalideerde onderbouwing gegeven dat de aanname van ontwikkelaar de huidige situatie weergeeft. VI. De ontwikkelaar heeft geen onafhankelijke externe betrokken bij het afgeven van een verklaring voor het gebruik van 3,6 bewegingen per woning.	III. Zie ons antwoord onder II. IV. Zie ons antwoord onder II. V. De uitgangspunten met betrekking tot de verkeersgeneratie, die door de ontwikkelaar worden gehanteerd, corresponderen met de kencijfers volgens het CROW. Daarmee is de te verwachten verkeersgeneratie objectief aangetoond. VI. Zie ons antwoord onder V.	
--	---	---	--

	VII. De gehanteerde uitgangspunten voor verkeer zijn op grond van het huidige gebruik van het gebied onjuist. Er is sprake van een sterk stedelijk karakter met een hoge dichtheid van functies. VIII. Het ontwerp bestemmingsplan is verbonden met de wijziging bestemmingsplan voor de omgevingsvergunning voor de uitbreidingen van NTC De Kegel. Verkeersactiviteiten van de andere functies op het terrein van NTC De Kegel, het hotel en de bowlingbaan zijn niet meegenomen in de beschouwing en beoordeling. IX. De norm voor verkeer voor deze type woningen is 6 bewegingen (zie uitspraak Raad van State 30 januari 2013) en niet 3,6 zoals gemeente Amstelveen stelt. Cliënten verklaren de zes bewegingen met de vergelijking met het eigen gedrag in de huidige situatie als een onderschatting. Dit sluit aan op de uitgangspunten van de CROW. De formule voor verkeersintensiteit zou dan ook $((87*6)+(14/10*20,85))=552$ verkeersbewegingen per dag zijn vermeerderd met de verkeersbewegingen van De Kegel en die van de bestaande bewoners. X. De gewijzigde uitgangspunten hebben tot gevolg dat na oplevering en ingebruikname van de woningen de verkeersdruk en daarmee de leefbaarheid onaanvaardbaar onder druk komen te staan. Door het hanteren van een eenrichtingsverkeer met een ontsluitingsweg ontstaat er in de ochtendspits, avondspits en ten tijde van het gebruik van de tennisbanen een onaanvaardbare congestie van voertuigen. XI. De bewoners van Bovenkerkerweg 79 tot en met 79F wonen na realisatie in het centrum van	VII. Zie ons antwoord onder V. Daarnaast staat de stelling van adressant dat het gebied een sterk stedelijk karakter heeft met een hoge dichtheid van functies op gespannen voet met de opmerking van adressant in zijn zienswijze onder a.I, dat sprake is van een gebied met watergangen, veel groen en een landelijk lommerrijk karakter. VIII. In het kader van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan voor het Nationaal Tennis Centrum zijn ook, net als bij de onderhavige ontwikkeling, de verkeersaspecten meegenomen in de planvorming. IX. De door adressant genoemde jurisprudentie betreft een zaak die speelde in de gemeente Montfoort. Dat gaat echter om een ander type woningen in een gemeente met een andere stedelijkheidsgraad dan Amstelveen. X. Zie ons antwoord onder V en IX. Er is geen sprake van gewijzigde uitgangspunten. XI. Zie ons antwoord onder X.	
--	--	--	--

	wat op een "rotonde" lijkt, permanent met overlast van verkeer van inkomende en uitgaande voertuigen in de spits en in het weekend overdag. XII. De huidige matige ontsluiting van het plangebied wordt weliswaar aangepakt, echter de hoofdaansluiting van het plangebied op de provinciale weg (Bovenkerkerweg) is niet in de planvorming meegenomen. XIII. De ontwikkeling veroorzaakt verdere overlast voor verkeersdeelnemers (autoverkeer) die Hugo de Vriesweg proberen te gebruiken als route om het terrein te verlaten. Dit gaat niet en leidt in de huidige situatie tot beschadiging van weg, beschoeiing en uitritten. XIV. Gemeente Amstelveen calculeert de opbrengsten van de reconstructie Bovenkerkerweg in, in dit ontwerp bestemmingsplan. Niet is aangetoond dat bedoelde reconstructie haalbaar is sinds de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019. XV. Cliënten worden al sinds 2014 door gemeente Amstelveen voorgehouden dat de reconstructie van de Bovenkerkerweg na de betreffende wijziging van bestemmingsplan gaat plaats vinden en dat na reconstructie de problemen zijn opgelost. XVI. Cliënten zien geen garanties op grond van wetten en regels, onder meer de Wet Natuurbescherming dat de genoemde stikstof modellatie voor Bovenkerkerweg kan worden uitgevoerd. XVII. Met een bijna verdubbeling van verkeerbewegingen ten opzichte van het in het	XII. De aansluiting van de Bovenkerkerweg wordt meegenomen bij de reconstructie van deze weg. XIII. De rechtstreekse ontsluiting van de Hugo de Vriesweg op de Bovenkerkerweg is op dit moment onderwerp van besluitvorming in het kader van het verkeersbesluit. In dat kader hebben de omwonenden een andere ontsluiting voorgesteld dan de voorkeursvariant van de gemeente. In dit kader is van belang dat beide varianten worden gefaciliteerd door het nieuwe bestemmingsplan. XIV. Het aantal verkeersbewegingen dat wordt veroorzaakt door het plan kan worden opgevangen door de bestaande infrastructuur, zonder dat hierbij sprake is van een substantiële verslechtering van de verkeersveiligheid of onacceptabel toegenomen vertragingen. De reconstructie van de Bovenkerkerweg leidt tot een verbetering van deze situatie. XV. Zie ons antwoord onder XIII en XIV. XVI. Zie ons antwoord onder XIII en XIV. XVII. Zie ons antwoord onder XIII en XIV.	
--	--	--	--

	model aangegeven aantal bewegingen, het eenrichtingverkeers en het ontbreken van een geïntegreerd mobiliteitsplan voor alle functies van het gebied leiden tot een permanente staat van hinder, overlast en aantasting van de leefbaarheid en levenskwaliteit van cliënten. VIII. Niet overtuigend is aangetoond middels een rapportage dat bedoelde verbeteringen van de interne ontsluiting de genoemde effecten zullen worden bereikt.	VIII. Zie ons antwoord onder XIII en XIV.	
h.	Naar aanleiding van § 5.3.2 (Parkeren) van de toelichting op het bestemmingsplan wordt door adressant bezwaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan, omdat de parkeerbehoefte ten behoeve van de toekomstige ontwikkelingen wordt onderschat en daardoor van de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied ontoelaatbare wordt aangetast, op basis van de volgende overwegingen: I. De genoemde aanwezigheidspercentages en toetsing van de bullits vanuit het wettelijk kader zijn niet in de toelichting noch in een deskundigen rapport bij dit ontwerp bestemmingsplan terug te vinden. II. Het ontwerp bestemmingsplan is verbonden met de wijziging bestemmingsplan voor de omgevingsvergunning voor de uitbreidingen van NTC De Kegel. Verkeersactiviteiten van de	I. Middels een uitgebreide parkeerbalans, waarvan een samenvatting is opgenomen in § 5.3.2 van de toelichting, is aangetoond dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de voorgenomen ontwikkelingen en de bestaande functies in het plangebied. Het plan voldoet aan de parkeernormen, zoals die door de gemeente Amstelveen worden voorgeschreven in de Parkeernota 2016, waarbij correct gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid tot het toepassen van functioneel dubbelgebruik. Het aantal parkeerplekken dat door de ontwikkelaar wordt aangelegd is passend bij de omvang en functies van het plan. Wij verwachten daarom ook niet dat het programma dat mogelijk wordt gemaakt in dit bestemmingsplan zal leiden tot parkeeroverlast. De parkeerbalans hebben wij in het plan opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting. II. Zie ons antwoord onder g.VIII.	Ja, in § 5.3.2 is vermeld dat de parkeerbalans is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting.

	andere functies op het terrein van NTC De kegel, het hotel en de bowlingbaan zijn niet meegenomen in de beschouwing en beoordeling. III. De norm voor verkeer voor deze type woningen is 6 bewegingen (zie uitspraak Raad van State 30 januari 2013) en niet 3,6 zoals gemeente Amstelveen stelt. Cliënten verklaren de 6 (zes) bewegingen met de vergelijking met het eigen gedrag in de huidige situatie als een onderschatting. Dit sluit aan op de uitgangspunten van de CROW. De formule voor verkeersintensiteit zou dan ook $((87*6)+(14/10*20,85))=552$ verkeersbewegingen per dag zijn vermeerderd met de verkeersbewegingen van De Kegel en die van de bestaande bewoners. IV. De gewijzigde uitgangspunten hebben tot gevolg dat na oplevering en ingebruikname van de woningen de verkeersdruk en daarmee de leefbaarheid onaanvaardbaar onder druk komen te staan. Door het hanteren van een eenrichtingsverkeer met een ontsluitingsweg ontstaat er in de ochtendspits, avondspits en ten tijde van het gebruik van de tennisbanen een onaanvaardbare congestie van voertuigen. V. Het dubbelgebruik in het ontwerpbestemmingsplan wordt als argument gebruikt dat parkeren past, echter de onderbouwing ontbreekt daarvoor.	III. Zie ons antwoord onder g.IX. IV. Zie ons antwoord onder g.X. V. Zie ons antwoord onder I.	
i.	Naar aanleiding van § 5.5 (Geluid) van de toelichting op het bestemmingsplan wordt door adressant bezwaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan, omdat wordt gevreesd voor geluidoverlast van balkons van het gebouw met 17 woningen, op basis van de volgende overwegingen: I. De aantallen verkeersbewegingen per etmaal dient in de geluidsrapportage aangepast te	I. Zie ons antwoord onder g.X.	Nee

	worden voor het uitgangspunt van 552 bewegingen per etmaal. II. De overige activiteiten van de inrichting (geluidsemissie NTC De Kegel, onder andere geluid van luchtventilatiesystemen, geluid van activiteiten) zijn niet in de rapportage geluid opgenomen (zie voor een opsomming van de betreffende inrichtingen in hoofdstuk 5.8). III. Geluidsoverlast van balkons aan vier zijden van het gebouw met vijf bouwlagen als voor de uitbreiding van hotel en appartementen in de hoogbouw is niet meegenomen in de overwegingen en rapportage. IV. Tegen de gebruikte dataset wordt bezwaar gemaakt. V. Emissiebronnen voor het model ontbreken.	II. Dit is een niet juiste constatering. Deze activiteiten zijn in het geluidonderzoek meegenomen, maar dit onderzoek richt zich alleen op de nieuw te bouwen woningen. Bij de procedure voor de ontwikkeling van het NTC zijn de activiteiten qua geluidsbelasting op de bestaande woningen reeds beschouwd. III. Geluid vanaf balkons valt niet binnen het wettelijk kader waarop dient te worden getoetst en is daarom niet meegenomen in de onderzoeken. IV. Adressant maakt inhoudelijk niet duidelijk waarom bezwaar wordt gemaakt tegen de gebruikte dataset. V. De emissiebronnen zijn opgenomen in de rapportage en zijn tevens weergegeven in bijlage 04 van het rapport met betrekking tot Industrielawaai.	
j.	Naar aanleiding van § 5.8 (Natuur en Ecologie) van de toelichting op het bestemmingsplan wordt door adressant bezwaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan, omdat door de huidige toepassing van het model AERIUS de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied ontoelaatbaar wordt aangetast, op basis van de volgende overwegingen: I. De omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan Amstelveen Zuid-West voor de voor de nieuwbouw van het Nationaal Tenniscentrum met vergaderfaciliteiten en parkeergarage (gepubliceerd op 10 januari 2018) is niet meegenomen in de Aeriusberekening. II. De beoogde 87 woningen en de uitbreiding van het Grand Hotel Amstelveen zijn niet meegenomen in de AERIUS berekening zoals bijgesloten is in de bijlagen bij het ontwerp	Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan is een stikstofberekening uitgevoerd met versie 2019A van de AERIUS Calculator. Op 15 oktober 2020 is de nieuwe versie (versie 2020) van de Calculator vrijgegeven. De berekening is nu geactualiseerd met gebruikmaking van deze nieuwe versie. De actualisatie heeft geen gevolgen voor de uitkomst van de berekening. I. Begin 2018 is voor het NTC reeds een omgevingsvergunning verleend. Het besluitgebied van deze onherroepelijke omgevingsvergunning is thans niet aan de orde en wordt hier verder dan ook niet besproken. II. Op 19 mei 2020 is er ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan een AERIUS-berekening uitgevoerd. Voor de berekening zijn de emissies ten gevolge van de sloopfase en bouw van de 87 woningen en	Ja, de AERIUS-berekening in de bijlagen bij de toelichting is vervangen door een geactualiseerde versie.

	bestemmingsplan.	de uitbreiding van het hotel meegenomen. Voor de berekening is uitgegaan van een worst-case scenario. Dit houdt in dat de (mobiele) werktuigen voldoen aan de STAGE III norm (bouwjaar 2011/2012). Materieel dat voldoet aan deze norm heeft een aanzienlijk hogere emissienorm dan nieuwer materieel (STAGE IV, bouwjaar vanaf 2014/2015 of STAGE V: bouwjaar vanaf 2019) dat steeds meer wordt gebruikt; de emissienorm van STAGE III materieel is gemiddeld 3,3 g NOx/kWh terwijl de emissienorm van STAGE IV materieel gemiddeld 0,36 g NOx/kWh is. Ook voor de transportbewegingen ten behoeve van de aan- en afvoer in de sloop- en bouwphase is uitgegaan van een worst-case scenario. Verder zijn de verkeersbewegingen in de gebruiksfase ten gevolge van de beoogde ontwikkeling berekend aan de hand van de publicatie van CROW (nr. 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012). In de kencijfers van de publicatie voor de verkeersgeneratie is een bandbreedte opgegeven. Uitgaande van ligging van het plangebied binnen 'rest bebouwde kom' en typering 'matig stedelijk' geldt voor de beoogde woningen en voor de uitbreiding van het Grand Hotel Amstelveen respectievelijk een gemiddelde verkeersgeneratie van 3,6 bewegingen per woning en 20,85 bewegingen per 10 kamers. Op basis van voorgaande neemt de verkeersaantrekkende werking in de beoogde situatie toe met circa 343 verkeersbewegingen per dag; $((87 \times 3,6) + (14/10 \times 20,85))$. Dit cijfer is in de AERIUS-berekening voor de berekening van de emissies in de gebruiksfase overgenomen. Voor de transport- en vervoersbewegingen in de realisatie- en gebruiksfase is uitgegaan van een stagnatiepercentage van 11,4%. Dit is gebaseerd op de worst-case scenario, waarbij is uitgegaan van 2x2 uur file per dag op 250 werkdagen per jaar. Omdat de ontwikkeling voorziet in een groot aantal appartementen, is ervoor gekozen om de bouwphase te faseren over twee jaar, ten gunste van de natuur. De sloop- en bouwphase hebben daarnaast slechts een tijdelijke	
--	------------------	--	--

	III. Op basis van een verwijzing naar het rapport - Het voorrecht van wegenprojecten Juni 2020 van Drs. Ir. S.A. Nijhuis en het eindrapport van de commissie Hordijk wordt geconcludeerd dat de huidige toepassing van het model AERIUS niet leidt tot een juist inzicht in de stikstofdepositie van een nieuwe ontwikkeling. IV. De inrichting heeft geen actuele vergunning, ontheffing en of vrijstelling voor de Wet natuurbescherming en er is ook geen aanvraag voor ingediend.	verhoging van de emissies ten gevolg. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat de sloop-, bouw- en gebruiksfase geen depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op Botshol veroorzaakt. Emissies in de gebruiksfase zullen beperkt zijn, omdat de 87 woningen gasloos worden opgeleverd. In het plangebied wordt gestreefd naar de realisatie van een WKO of een all-electric uitvoering van het plangebied door middel van gesloten bodemenergiesystemen. Emissies door de verkeersbewegingen in de gebruiksfase zullen verder afnemen door de toename van elektrische auto's in de loop der jaren. III. Ondanks dat de Commissie Hordijk heeft gesteld dat het rekenmodel AERIUS in zijn huidige vorm niet geschikt is, blijft AERIUS het meest actuele en best onderbouwde rekeninstrument voor het bepalen van de stikstofdepositie van projecten en activiteiten. Het rekenmodel wordt momenteel herzien en verder doorontwikkeld. Daarnaast worden de meetnetten uitgebreid en o.a. gekeken in hoeverre gebruik kan worden gemaakt van een combinatie van modellen. Voor het berekenen van de mogelijke depositie vanwege de ontwikkeling beschreven in het ontwerp bestemmingsplan De Kegel is dan ook gebruik gemaakt van het rekenmodel van AERIUS. IV. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat de sloop-, bouw- en gebruiksfase geen depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op Botshol veroorzaakt. Een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is dan ook niet vereist voor de beoogde ontwikkeling.	
k.	Naar aanleiding van § 5.12 (Windhinder) van de toelichting op het bestemmingsplan wordt door adressant bezwaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan, omdat bij het uit te voeren onderzoek minimaal dient te voldoen aan de Nederlandse norm NEN 8100:2006 "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving" of een vergelijkbare norm.	Wij kunnen ons vinden in de stelling van adressant dat de beoordeling van het windklimaat plaats zal moeten vinden aan de hand van criteria, zoals voorgeschreven in de genoemde NEN norm. Nederlandse norm NEN 8100:2006 "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving".	Ja, in artikel 3.2.4 is een verwijzing opgenomen naar de Nederlandse norm NEN 8100:2006 "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving".
l.	Onder verwijzing naar het besluit van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het "Uitvoeringsbeleid met betrekking tot het gebruik	Het "Uitvoeringsbeleid met betrekking tot het gebruik van bezonningsstudies bij afwijking van het bestemmingsplan" is vastgesteld door B&W en ziet toe op, bij hen, ingediende	Ja, in de toelichting is § 5.13 (Bezonnig) toegevoegd en de

	van bezonningsstudies bij afwijking van het bestemmingsplan” wordt opgemerkt dat een bezonningsstudie ontbreekt.	aanvragen om de afgifte van een omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 2.12 lid 1 sub a onder 1 en 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo. artikel 4 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht. Op onze besluitvorming over de totstandkoming van een bestemmingsplan is het door adressant genoemde beleid dus niet van toepassing. Het vorenstaande neemt niet weg dat ook wij in dit geval de lichte norm van TNO ten aanzien van bezonning, zoals genoemd in het voornoemde uitvoeringsbeleid, een goed en objectief toetsingscriterium vinden in de stedelijke leefomgeving van Amstelveen. Wij hebben dan ook een bezonningsstudie uitgevoerd overeenkomstig de inhoud van het door B&W vastgestelde beleid. De conclusie is dat het bouwplan niet of nauwelijks schaduweffecten teweegbrengt. Het meest ‘kritieke punt’ is de schaduwwerking van de vernieuwde laagbouw van het hotelgebouw op de woningen aan de Bovenkerkerweg, met name huisnummer 79. In de winterhelft van het jaar (van 21 september tot 21 maart) is ‘s morgens om 9.00 uur sprake van enige schaduw in tuinen van de woningen in de <i>gated community</i>. Met uitzondering van de periode december/januari wanneer er om 9.00 uur nog niet of nauwelijks daglicht is, en dus ook geen schaduwhinder. Daarbij gaat het bovendien om de tuinen die aan de noordzijde van deze woningen liggen. De tuinen aan de zonzijde van deze woningen ondervinden geen schaduweffecten. De woningen zelf ook niet. Op basis van de bezonningsstudie wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Naar verwachting wordt tevens voldaan aan de strenge TNO-norm.	uitgevoerde bezonningsstudie is als bijlage 15 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
m.	Adressant maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan, omdat het gebruik van de geplande bebouwing leidt tot inbreuk op de privacy van zijn cliënten, op basis van de volgende overwegingen: I. Een gated-community beschermt en beveiligt cliënten (dit geldt voor Bovenkerkerweg 79 tot en met 79F) tegen woon- en leefomgeving. Naast de controle op de toegang is een gated-	I. Zoals wij hebben verwoord in ons antwoord op de zienswijze onder e. VIII. blijft het karakter van de gated-community behouden.	Nee

	community beveiligd met beveiligingscamera's, alarmsystemen en een omheiningen zoals in dit geval een muur. II. De huidige beleving van cliënten is dat zij erg gesteld zijn op hun privacy en dat de huidige vormgeving erg goed aansluit bij het ontwerp van de 7 stadvilla's. De muur heeft een nadrukkelijk binnen en buiten en de muur beschermt de community tegen de bedrijfsmatige activiteiten (en hinder daarvan) van De Kegel en het Hotel. Zo is er op de begane grond en de eerste etage géén inkijk en is in zowel de voor- als de achtertuinen voldoende privacy. III. De functie van de muur is heel belangrijk. Aan de buitenzijde aan de straatkant kan door de groenstrook tussen de straat en de muur niet geparkeerd worden. Dit is een essentiële waarde voor de beveiliging. Het onderhoud aan het straatwerk aan de binnenzijde van de muur valt voor rekening van de Vereniging van Eigenaren Bovenkerkerweg 79. IV. Een ontwikkeling van een appartementengebouw met 5 bouwlagen die geheel aan de "voorzijde" kan inkijken en tevens op de eerste woonlaag van de stadvilla's, waar de slaap- en of badkamers zijn gesitueerd, is voor de bewoners een grove aantasting van hun vrijheid, privacy en woongenot. V. Een ontwikkeling van het hotel met meer dan 12 bouwlagen die op de erfgrens wordt gebouwd (Bovenkerkerweg 79) die geheel aan de "achter" kan inkijken en tevens op de eerste woonlaag van de stadvilla's, waar de slaap- en of badkamers zijn gesitueerd, is voor de bewoners een grove aantasting van hun vrijheid, privacy	II. Zie onder I. III. Zie onder I. IV. Na de hoorzitting heeft de ontwikkelaar een presentatie gehouden en beschikbaar gesteld aan de omwonenden. Hierbij is ook de te verwachten inkijk op de gated-community en woningen aan de Hugo de Vriesweg gevisualiseerd. Dat heeft de zorgen van de omwonenden grotendeels weggenomen. In ons antwoord onder p. van de zienswijze is een overzicht opgenomen van aanpassingen van het plan, zoals overeengekomen tussen de omwonenden en de ontwikkelaar. V. Het plan voorziet niet in bebouwing op de erfgrens.	
--	---	--	--

	en woongenot. VI. Alle cliënten voeren aan dat hun privacy wordt aangetast door de nieuwbouw. De nieuwbouw is namelijk voorzien van balkons, dakterrassen met uitzicht op de percelen van cliënten en tevens van raamopeningen en dakkapellen, welke volgens appellanten in strijd zijn met onder andere artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). VII. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan staat gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een goede ruimtelijke ordening centraal. Bij de beoordeling van de vraag of een plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, moeten ook de belangen van omwonenden worden meegenomen. Bijvoorbeeld het aspect privacy kan daarbij een rol spelen. VIII. In het kader van artikel 3.1 Wro spelen privaatrechtelijke aspecten in beginsel geen rol, aangezien deze in beginsel zijn voorbehouden aan de burgerlijke rechter. Dit kan echter anders zijn indien sprake is van een zogenoemde evidente privaatrechtelijke belemmering. IX. In onderhavige kwestie is uit het burgerlijk recht onder meer artikel 5:50, eerste lid, BW van belang. Op grond van dit artikellid is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze uitzicht geven op dit erf. X. Uit de rechtspraak volgt dat een beroep op schending van privacy door een nieuw plan zeer zelden slaagt. Van belang daarbij is veelal dat een plan geen onaanvaardbare inbreuk op de	VI. Op grond van dit artikel is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze uitzicht geven op dit erf. Het bestemmingsplan voorziet evenwel niet in dergelijke bouw mogelijkheden. VII. Dit is juist. VIII. Ook dit is juist. IX. Idem. X. Idem.	
--	---	---	--

	privacy van omwonenden tot gevolg heeft. XI. De Afdeling bestuursrecht van de Raad van State heeft naar aanleiding van de beroepsgronden met betrekking tot de schending van privacy overwogen dat in het kader van een bestemmingsplanprocedure ter beoordeling staat of een plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en niet in strijd is met het recht. Voor het oordeel van de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling en uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in de weg staat, is slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is namelijk de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit. XII. In onderhavige kwestie gaat het in het bijzonder om het voorziene balkons en ramen op de derde, vierde en vijfde bouwlaag van het blok van 17 appartementen (laagbouw) – met zicht op de tuinen van Hugo de Vriesweg – en van de balkons en ramen van de derde en hogere bouwlagen van het hotel met appartementen (hoogbouw) –met direct zicht op de achtertuinen van Bovenkerkerweg 79 tot en met 79F – van de nieuwbouw die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. XIII. Deze balkons en ramen bevinden zich binnen vier meter van de erfgrens van het perceel van cliënten en geeft rechtstreeks uitzicht op de tuin van cliënten.	XI. Idem. XII. Van een inbreuk op het bepaalde in artikel 5:50 BW is hier geen sprake. XIII. De afstand tussen de balkons en ramen van de door adressant aangeduide laagbouw ten opzichte van de woningen aan de Hugo de Vriesweg bedraagt ca. 30 meter. Dezelfde afstand ten opzichte van de woningen aan de Bovenkerkerweg bedraagt ca. 40 meter. De kleinste afstand van het hotel tot de dichtstbij gelegen woning van de gated-community bedraagt ca. 16 meter. De kleinste afstand van het hotel tot de tuin van de dichtstbij gelegen woning bedraagt ca. 5 meter. In het geldende bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-West 2014' is een	
--	---	---	--

	XIV. De gemeenteraad heeft geen privacy beschermende maatregelen vastgesteld. Hieruit blijkt dat een uitvoering van het bestemmingsplan mogelijk is met dat deze uitvoering in strijd is met artikel 5:50 BW. Gelet daarop is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering waarvan op voorhand in redelijkheid moet worden aangenomen dat die aan de verwezenlijking van het plan binnen de planperiode in de weg staat. XV. Van belang is echter dat maatregelen worden voorgeschreven ter bescherming van de privacy van cliënten op de verdiepingen zoals gemeld onder VII. voor cliënten om te voorkomen dat de toekomstige bewoners rechtstreeks in de tuin en woningen van cliënten kijken. De gemeente is echter geen eigenaar van de bewuste gronden. XVI. Daardoor heeft de gemeente(raad) het niet in zijn macht om zelf de door hem noodzakelijk geachte maatregel te (laten) treffen. XVII. Gelet op bovenstaande had de gemeenteraad in het ontwerp bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting moeten opnemen om te waarborgen dat het noodzakelijke privacy-maatregelen wordt aangelegd.	vergelijkbare afstand van toepassing. XIV. Gelet op de afstanden genoemd onder XIII, onderschrijven wij de conclusie van adressant dat geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering waarvan op voorhand in redelijkheid moet worden aangenomen dat die aan de verwezenlijking van het plan binnen de planperiode in de weg staat. XV. Zie ons antwoord onder IV. XVI. Wij zien geen noodzaak tot het treffen van maatregelen. Zie voorts ons antwoord onder IV. XVII. Zie ons voorgaande antwoord.	
n.	Naar aanleiding van hoofdstuk 6 (Milieueffectrapportage (m.e.r.)) van de toelichting op het bestemmingsplan wordt door adressant bezwaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan, op basis van de volgende overwegingen: I. Het besluit tot vaststelling dat het ontwerp bestemmingsplan niet leidt tot significante nadelige gevolgen voor het milieu is genomen met de toepassing van een drempelwaarde voor de Wet natuurbescherming.	I. Dit punt van de zienswijze wordt door ons niet begrepen. In hoofdstuk 6 van de toelichting wordt kortgezegd gesteld dat voor dit bestemmingsplan geen directe m.e.r.-plicht geldt, omdat ruim onder de drempelwaarden van de D-lijst van het Besluit m.e.r. wordt gebleven. Om die reden is een	Nee

	II. In het directe plangebied zijn ten zuiden van Hugo de Vriesweg een woonbuurt met een meer seriematig en eigentijds karakter gerealiseerd. III. Voor het perceel Bovenkerkerweg 83B is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een woongebouw met 12 appartementen. IV. Onduidelijk is met welke redenen en gebruik van data voor de ontwikkelingen als bedoeld bij II. en III. is beoordeeld door gemeente Amstelveen. V. Het besluit m.e.r. is overgenomen zonder hertoetsing en of motivering dat bedoelde drempel na de uitspraak Raad van State inzake het PAS nog meegenomen wordt in de toetsing en besluitvorming. Bedoelde toetsing heeft plaats gevonden voor het moment van het afgeven van een omgevingsvergunning onder III. VI. De aanmeldnotitie van 30 juni 2018 is niet opgesteld en aldus besloten met medeneming van de gevolgen van de uitspraak Raad van State van 29 mei 2019 inzake het Programma Aanpak Stikstof. Het besluit is onvolledig, gemeente Amstelveen had een herbeoordeling van het besluit moeten doen uitvoeren.	vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd; B&W hebben op basis van een aanmeldnotitie besloten dat het plan niet leidt tot significant nadelige gevolgen voor het milieu. Daarom hoeft geen milieueffectrapport (MER) of m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld. II. Ook indien bedoelde woonbuurt in de beschouwing zou worden meegenomen, dan nog wordt ruim onder de drempelwaarde van de D-lijst gebleven. III. Ook indien het bedoelde appartementengebouw en de onder II bedoelde woonbuurt in de beschouwing zou worden meegenomen, dan nog wordt ruim onder de drempelwaarde van de D-lijst gebleven. IV. Zie ons antwoord onder II. V. Er bestaat geen aanleiding om het besluit te heroverwegen. De geactualiseerde AERIUS-berekening onderschrijft dit. VI. Zie ons voorgaande antwoord.	
o.	Naar aanleiding van hoofdstuk 8 (Financiële uitvoerbaarheid) van de toelichting op het bestemmingsplan wordt door adressant bezwaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan, op basis van de volgende overwegingen: I. Dat gemeente niet tijdig beslist over het Wob-	I. Het door adressant ingediende Wob-verzoek is in het kader	Nee

	verzoek doet niets af aan de inhoud van de uitkomst van dit verzoek. II. Cliënten voegen de inhoud van dit verzoek toe aan deze zienswijze. III. Cliënten nemen de uitkomsten van dit Wob-verzoek mee bij het besluit van Gemeenteraad Amstelveen of bij het beroep bij de Raad van State indien het plan in beroep wordt voorgelegd. IV. De anterieure overeenkomst is onderdeel van de beoordeling, gemeente Amstelveen heeft geen van de mogelijkheden artikel 7 lid 1 Wob gebruikt om cliënten tegemoet te komen. V. Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 februari 2005 met nummer 200403569/1 (gepubliceerd op rechtspraak.nl onder nummer	van de besluitvorming over dit bestemmingsplan niet aan de orde. Het Wob-verzoek doorloopt een aparte procedure die ook voorziet in rechtsbescherming tegen het besluit dat in het kader van die procedure wordt genomen. II. Zie ons voorgaande antwoord. III. Voor kennisgeving aangenomen. IV. In hoofdstuk 8 van de toelichting wordt de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verantwoord. Op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening moet voor dit bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anders is verzekerd. Nu het verhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd, doordat met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst is gesloten, bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan geen aanleiding. Volgens constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hoeft een anterieure overeenkomst niet op de voet van artikel 3:11 van de Awb met het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd, omdat anterieure overeenkomsten niet kunnen worden aangemerkt als op het ontwerpplan betrekking hebbende stukken als bedoeld in dit artikel. Het ontwerpbestemmingsplan kan worden beoordeeld zonder kennisneming van de inhoud van de overeenkomst. De bekendmaking van de zakelijke inhoud van de AO heeft overigens plaatsgevonden op 18 oktober 2017. V. Zie ons antwoord onder I.	
--	---	--	--

	LJN: AS6183) blijkt het volgende. Het recht op openbaarmaking ingevolge de Wob dient uitsluitend het publieke belang van een goede en democratische bestuursvoering, welk belang de Wob vooronderstelt. Daarom kan ten aanzien van de openbaarheid geen onderscheid worden gemaakt naar gelang de persoon of de oogmerken van de verzoeker. Dit betekent dat bij de in het kader van de Wob te verrichten belangenafweging worden betrokken het algemene belang bij openbaarmaking van de gevraagde informatie en de door de weigeringsgronden te beschermen belangen, maar niet het specifieke belang van de verzoeker. De vraag of een ander dan het openbaarheidsbelang zich voordoet, dient door de rechter integraal te worden beoordeeld. De rechterlijke toetsing van het bestuurlijk oordeel over de vraag of het openbaarheidsbelang meer of minder zwaar weegt dan de andere in de Wob genoemde belangen, wijkt niet af van de (redelijkheids)toetsing overeenkomstig het tweede lid van artikel 3:4 van de Awb. Bij die toetsing dient het uitgangspunt van de Wob – openbaarheid is regel – zwaar te wegen. VI. Cliënten op grond van de uitspraak Raad van State van 9 februari 2011 kennis hadden moeten nemen van de overwegingen uit de anterieure overeenkomst aangezien zij deel is van de besluitvorming. VII. Gemeente Amstelveen de ontwikkelaar mogelijk bevoordeelt vanwege de afspraken op grond van de overeenkomst. VIII. De genoemde afspraken over het woningbouwprogramma zijn door cliënten niet te controleren voor het aantal woningen, de prijs van de woningen en de prijsdifferentiatie, ruimtelijke inpassing, noodzakelijkheid.	VI. Zie onze antwoorden onder I en IV. VII. Zie onze antwoorden onder I en IV. VIII. Zie onze antwoorden onder I en IV.	
--	--	--	--

	IX. De doelstelling van dit ontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op de anterieure overeenkomst. Echter dit is niet toetsbaar voor cliënten of de overwegingen rechtmatig met een integrale belangenafweging met medeneming van de belangen van cliënten zijn meegenomen.	IX. Zie onze antwoorden onder I en IV.	
p.	Naar aanleiding van hoofdstuk 9 (Maatschappelijke uitvoerbaarheid) van de toelichting op het bestemmingsplan wordt door adressant bezwaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan, omdat het aspect van het niet hebben van participatie een belemmering vormt voor de vaststelling van dit ontwerp bestemmingsplan en het toepassen van de Crisis en herstelwet een extra belemmering vormt voor cliënten om een volledige zienswijze in te leveren op alle aspecten van het ontwerp bestemmingsplan als ook op de onderliggende onderzoeken, op basis van de volgende overwegingen: I. Het ontwerp bestemmingsplan betreft een andere ontwikkeling dan waar het genoemde participatietraject in 2017 betrekking op had. Na de realisatie van het NCT de kegel is het woonbouwprogramma vorm gegeven en zijn de benodigde onderzoek uitgevoerd.	I. B&W hebben bij de voorbereiding van het bestemmingsplan besloten om geen inspraak te verlenen op het voorontwerp bestemmingsplan. Wij hebben als gemeenteraad de Startnotitie voor NTC/De Kegel vastgesteld en in dat kader heeft participatie plaatsgevonden. Uit deze notitie volgt voor B&W de opdracht om het project nader uit te werken in een bestemmingsplan. Het verlenen van inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan heeft geen toegevoegde waarde voor een zorgvuldige totstandkoming van het bestemmingsplan, omdat alsdan slechts sprake zou zijn van een herhaling van zetten. Een en ander neemt niet weg dat derden, zoals omwonenden, hun belangen kunnen behartigen in het kader van de procedure die geldt voor de totstandkoming van een bestemmingsplan. Adressant heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om bij ons een zienswijze naar voren te brengen over de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Op 16 december 2020 heeft naar aanleiding van deze zienswijze een hoorzitting plaatsgevonden. Tijdens deze hoorzitting zijn vooral de	Ja: - artikel 3.2.6 is toegevoegd. Hierin is bepaald dat voor het in gebruik nemen van het vernieuwde hotel als voorwaardelijke verplichting geldt dat de kozijnen van het afgeschuinde geveldeel, richting hoekwoning Bovenkerkerweg 79, dienen te zijn voorzien van melkglas; - artikel 3.2.7 is toegevoegd. Hierin is bepaald dat voor de bouw van het appartementengebouw ter plaatse van de bestaande bowlingbaan als voorwaardelijke verplichting geldt, dat de balkons aan de zuidzijde van de appartementen op de derde en vierde bouwlaag dienen te zijn voorzien van een glazen flexibele (te openen) pui; - artikel 3.2.8 is toegevoegd. Hierin is bepaald dat voor in gebruik name van het vernieuwde hotel als

		kernpunten van de zienswijze nader mondeling toegelicht. In januari 2021 heeft de ontwikkelaar voor een delegatie van de omwonenden een presentatie verzorgd, waarin het bouwplan aan de hand van diverse visualisaties is toegelicht. Daarna hebben omwonenden en ontwikkelaar overleg gehad, waarbij door laatstgenoemde op een aantal punten aan de bezwaren van de omwonenden is tegemoetgekomen. Op basis van participatie met de omwonenden zijn vanaf het begin van de planvorming tot het ontwerpbestemmingsplan de volgende wijzigingen in de plannen aangebracht: • Grand Hotel Amstelveen: – Inpandige balkons van de hotelkamers en d.m.v. een aangepaste oriëntatie licht afgekeerd van de tuinen van de woningen Bovenkerkerweg 79-79F; – De nieuw te realiseren appartementen worden eveneens voorzien van inpandige balkons. • Appartementengebouw op huidige parkeerplaats naast het bowlingcentrum: – De bouwhoogte is teruggebracht van 5 naar 4 bouwlagen; – De afstand van het gebouw tot aan de woningen aan de Hugo de Vriesweg is vergroot, omdat de situering is veranderd. Het gebouw is een kwartslag gedraaid; – De afmetingen (voetprint) van het gebouw zijn aanzienlijk, ca 15%-20%, verkleind. • Appartementengebouw voor/op huidige bowlingcentrum: – De omvang van het gebouw is beperkt door het laten vervallen van de overstek aan weerszijde, waardoor aanzienlijk meer ruimte tussen de gebouwen ontstaat en doorzichten gehandhaafd blijven. Tijdens het recentelijke overleg na de hoorzitting tussen de omwonenden en de ontwikkelaar zijn de volgende aanvullende wijzigingen van de plannen afgesproken: – langs de muur, die de begrenzing vormt tussen het verblijfsgebied en de tuinen aan de zuidzijde van de	voorwaardelijke verplichting geldt, dat eventuele balkons aan de westzijde van het hotel inpandig moeten zijn uitgevoerd; - artikel 4.3.2 is toegevoegd. Hierin is bepaald voor de ingebruikname van de twee beoogde appartementengebouwen ten zuiden van de Bovenkerkerweg als voorwaardelijke verplichting geldt, dat aan de zijde van de Hugo de Vriesweg sprake dient te zijn van een volledig groene afscherming met hoog opgaande beplanting, behoudens ter hoogte van de bestaande bowlingbaan. - artikel 5.3.2 is toegevoegd. Hierin is bepaald dat voor de ingebruikname van de twee beoogde appartementengebouwen ten zuiden van de Bovenkerkerweg als voorwaardelijke verplichting geldt, dat aan de zijde van de Hugo de Vriesweg sprake dient te zijn van een volledig groene afscherming met hoog
--	--	--	--

		bestaande woningen aan de Bovenkerkerweg 79 en 79 A t/m F), komt het haaksparkeren te vervallen. Ter plaatse worden maximaal 6 parkeerplaatsen voor langsparkeren aangelegd voor o.a. pakketbezorgers, taxi's en hulpdiensten; – aan de zijde van de Hugo de Vriesweg wordt door de ontwikkelaar een volledig groene afscherming met hoog opgaande beplanting aangelegd, behoudens ter hoogte van de bestaande bowlingbaan; – de balkons op de derde en vierde bouwlaag aan de zuidzijde van de appartementen in het appartementengebouw ter plaatse van de bestaande bowlingbaan worden voorzien van een glazen flexibele (te openen) pui; – in het vernieuwde hotel worden de kozijnen van het afgeschuinde geveldeel, richting hoekwoning Bovenkerkerweg 79, voorzien van melkglas; – de ontwikkelaar brengt in overleg met de omwonenden, in de tuinen aan de zuidzijde van de bestaande woningen aan de Bovenkerkerweg 79 en 79 A t/m F, hoog opgaande beplanting (bomen) aan met als doel om het zicht weg te nemen op de twee nieuw te bouwen woongebouwen; – de ontwikkelaar geeft de scheidingsmuur tussen het verblijfsgebied en de tuinen aan de Bovenkerkerweg 79 en 79 A t/m F aan de zijde van het verblijfsgebied een groene aankleding. Daarmee wordt bekladding met graffiti voorkomen; – de zuidgevel van het appartementengebouw ter plaatse van de bowlingbaan wordt overeenkomstig de gepresenteerde visualisaties van de bouwplannen ca. 7,5 meter in noordelijke richting verschoven; – de ontwikkelaar zal, indien daarom door de gemeente Amstelveen en/of de bewoners van de Hugo de Vriesweg alsmede de bewoners van de Bovenkerkerweg 79-79F wordt verzocht, medewerking verlenen aan het bieden van ontsluiting/aansluiting van de huidige parallelweg over/op het terrein van "De Kegel". De ontwikkelaar zal medewerking verlenen aan de naar zijn mening meest veilige en best passende (verkeers)oplossing. Deze ontsluitingsmogelijkheid dient uitdrukkelijk niet voor zwaar en/of vrachtverkeer en dient daartoe ook	opgaande beplanting, behoudens ter hoogte van de bestaande bowlingbaan. - in artikel 7.1 is onder b toegevoegd dat parkeren uitsluitend is toegestaan als langsparkeren op maximaal 6 parkeerplaatsen langs de muur die de begrenzing vormt tussen het verblijfsgebied en de tuinen aan de zuidzijde van de bestaande woningen aan de Bovenkerkerweg 79 en 79 A t/m F). - op de verbeelding is binnen de bestemming 'Gemengd' ter plaatse van de zuidgevel van het appartementengebouw ter plaatse van de bowlingbaan de maatvoeringscheiding tussen een bouwhoogte van 3 meter (bowlingbaan) en 12 meter (appartementengebouw) met ca. 7,5 meter in noordelijke richting verschoven.
--	--	--	---

		onbegaanbaar te zijn. De aansluiting kan door de ontwikkelaar worden beperkt tot uitsluitend bestemmingsverkeer ten gunste van de voornoemde bewoners. Gelet op het voorgaande concluderen wij dat het participatietraject met omwonenden zorgvuldig heeft plaatsgevonden. De afspraken tussen ontwikkelaar en omwonenden hebben wij in het bestemmingsplan als volgt gefaciliteerd: – langs de muur, die de begrenzing vormt tussen het verblijfsgebied en de tuinen aan de zuidzijde van de bestaande woningen aan de Bovenkerkerweg 79 en 79 A t/m F), is het door middel van de functieaanduiding (p) binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' geregeld dat parkeren uitsluitend is toegestaan als langsparkeren op maximaal 6 parkeerplaatsen. In de regels van het bestemmingsplan is het desbetreffende artikel 7 hierop aangepast; – voor de bouw van de twee beoogde appartementengebouwen is aan de zijde van de Hugo de Vriesweg door middel van de functieaanduiding (g) binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Kantoor' als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat sprake dient te zijn van een volledig groene afscherming met hoog opgaande beplanting, behoudens ter hoogte van de bestaande bowlingbaan. In de regels van het bestemmingsplan zijn de desbetreffende artikelen 4 (Groen) en 5 (Kantoor) hierop aangepast; – voor de bouw van het appartementengebouw ter plaatse van de bestaande bowlingbaan is door middel van de bouwaanduiding (sba-2) binnen de bestemming 'Gemengd' als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de balkons aan de zuidzijde van de appartementen op de derde en vierde bouwlaag dienen te zijn voorzien van een glazen flexibele (te openen) pui. In de regels van het bestemmingsplan is het desbetreffende artikel 3 hierop aangepast; – voor het in gebruik nemen van het vernieuwde hotel is door middel van de bouwaanduiding (sba-1) binnen de bestemming 'Gemengd' als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de kozijnen van het afgeschuinde	
--	--	--	--

	geveldeel, richting hoekwoning Bovenkerkerweg 79, dienen te zijn voorzien van melkglas. In de regels van het bestemmingsplan is het desbetreffende artikel 3 hierop aangepast; – voor het in gebruik nemen van het vernieuwde hotel is door middel van de bouwaanduiding (sba-3) binnen de bestemming 'Gemengd' als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat balkons aan de westzijde van het hotel uitsluitend inpandig zijn toegestaan. In de regels van het bestemmingsplan is het desbetreffende artikel 3 hierop aangepast. De afspraken tussen omwonenden en de ontwikkelaar over de groeninrichting van het gebied hebben wij niet in het bestemmingsplan verankerd. Het groenplan wordt in samenspraak tussen de omwonenden en de ontwikkelaar vorm gegeven. De groenvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd binnen de diverse bestemmingen van het bestemmingsplan De afspraken tussen omwonenden en de ontwikkelaar over de verkeersontsluiting over het terrein van De Kegel kunnen worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' en behoeven dus geen wijziging van het bestemmingsplan. II. Zoals blijkt uit de toelichting, leveren de door adressant genoemde beleidskaders en regelingen geen belemmeringen op voor de, in het onderhavige bestemmingsplan voorziene, ontwikkelingen.	
	II. Na de vaststelling van de startnotitie op 8 februari 2017 door de gemeenteraad Amstelveen zijn de volgende beleidskaders en regels aangepast: a. Provinciale Ruimtelijke Verordening van 1 maart 2017; b. Ladder van verstedelijking, trede 3 van 1 juli 2017 c. Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2018 (deze is uitgesloten van dit ontwerp bestemmingsplan) d. Mensen maken Amstelveen, conceptnota participatie Amstelveen van 16 april 2018 (niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan als zijnde relevante regels). e. Omgevingsvisie NH2050 van 19 november	

	2018 f. Ontwerp NOVI van 20 juni 2019; g. Woondeal programma van 5 juli 2019; h. Raad van State 29 mei 2019, het buiten werking stellen van het Programmatische aanpak Stikstof i. Hoogtebouwvisie Amstelveen 2019 van 2 oktober 2019; j. Woonagenda 2020-2023 van 12 februari 2020 (deze is uitgesloten van dit ontwerp bestemmingsplan (zie 4.5.2). k. Beleidsregel van Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Holland houdende regels omtrent stikstof van 12 december 2019 (niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan als zijnde relevante regels). III. De kennis uit de onderzoeken en veranderende regels zoals onder II. genoemd van dit ontwerp bestemmingsplan was ten tijde van het participatietraject niet beschikbaar. De stelling dat een participatietraject heeft plaats gevonden met deze inhoud moet als onjuist worden gekwalificeerd. IV. De door gemeente Amstelveen gekozen procedurevorm op grond van de Crisis en herstelwet waarbij uitsluitend het aantal te realiseren woningen groter dan 11 als uitgangspunt te nemen voor een "snelle" procedure vindt met de sterk veranderende wetten en regelingen bij cliënten geen basis voor de conclusie dat de participatie van 2016-2017 reeds voldoende heeft plaats gevonden.	III. Veranderingen in (beleids)regels is een continue proces. Ook na de behandeling van de zienswijze van adressant en de vaststelling van het bestemmingsplan zullen wijzigingen in (beleids)regels tot stand komen. Dit leidt evenwel niet tot de conclusie dat aan het participatietraject onzorgvuldig inhoud is gegeven. IV. De Crisis- en herstelwet (Chw) is op dit bestemmingsplan van rechtswege van toepassing. Waarom dit een extra belemmering zou vormen voor adressant om een volledige zienswijze naar voren te brengen ontgaat ons volledig. Eerst nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is genomen, brengt de van toepassing zijnde Chw onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden in het beroepsschrift dienen te worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld. Mede gelet op ons antwoord onder I kunnen wij ons niet vinden in de stelling van adressant dat de rechtsbescherming van zijn cliënten op enigerlei wijze is beknot.	
--	---	---	--

	V. Het ontwerp bestemmingsplan is onvolledig voor de onderdelen verkeer, parkeren [...] VI. Het ontwerp bestemmingsplan heeft geen validatie voor de uitgangspunten van het aantal vervoerbewegingen, parkeren, geluid en natuurbescherming. VII. Het ontwerp bestemmingsplan heeft met de genoemde plannen en programma's die in de toekomst mogelijk gaan plaats vinden in relatie tot dit ontwerp bestemmingsplan geen bewijsstukken, ontwerpbesluiten of zekerheden die de rechtsbescherming van cliënten afdoende beschermen. VIII. In de toetsing van maatschappelijke uitvoerbaarheid van het ontwerp bestemmingsplan ontbreken de overzichten voor privaatrechtelijke en publiekrechtelijke beperkingen. Niet uitputtend opgesomd zijn deze privaatrechtelijke belemmeringen: a. overzicht van private erfdienstbaarheden voor de Bovenkerkerweg 79 tot en met 79F, private erfdienstbaarheden voor het onderhoud van de sloten rond het terrein b. planschade analyse; c. economische haalbaarheid van het project, temeer omdat de gemeenteraad wel al heeft ingestemd met een waarborg voor de huurpenningen voor het NTC zonder de bouwsom indicatie voor het NTC. Zie verder hiervoor bij hoofdstuk 8.2.1 tot en met 8.2.4. IX. De wegen op het terrein van De Kegel zich bevinden op eigen terrein zijn, dat betekent dat de stadvilla's niet aan de openbare weg liggen. Met de eigenaren van NTC De Kegel is in de koopovereenkomst het recht van overpad vastgelegd. Er is voor de tuinen aan de "voorzijde" waar het hek zit echter geen sprake van een tuin aan de openbare weg. De	V. Zie onze antwoorden onder g. en h. VI. Zie onze antwoorden onder g., h, i. en j. VII. Zoals weergegeven in ons antwoord onder I en IV, is de rechtsbescherming van adressant op geen enkele wijze beknot. Integendeel zelfs; de gemeente heeft, in overleg met de ontwikkelaar, alle tijd genomen om te komen tot een zorgvuldige belangenafweging. VIII. Zie onze antwoorden onder m.V tot en met m.XIV. IX. Zie ons voorgaande antwoord.	
--	---	--	--

	voortuinen dienen derhalve dezelfde bescherming te genieten als de achtertuinen. X. Cliënten vinden de door de gemeente gekozen procedurevorm van het toepassen van de Crisis en Herstelwet voor dit ontwerp bestemmingsplan onzorgvuldig, in strijd met de doelstelling van de integrale belangenafweging, waaronder de belangen van cliënten, de evenredigheid en motivering.	X. Zie ons antwoord onder IV.	
q.	Vooruitlopend op de motivering van dit bezwaarschrift deel merkt adressant op, dat cliënten er vooralsnog voor kiezen om zich nog niet te wenden tot de voorzieningenrechter met een verzoek om voorlopige voorziening.	Adressant heeft een zienswijze ingediend en geen bezwaarschrift. Nu nog geen besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) is genomen, is het niet mogelijk een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter.	Nee
r.	Adressant verzoekt om een vergoeding van proceskosten in verband met de door hem geleverde rechtsbijstand aan zijn cliënten.	De procedures die in aanmerking komen voor deze vergoeding zijn de procedures bij de bestuursrechter, bezwaarprocedure en administratief beroep. Deze vergoeding geldt niet voor voorbereidingsprocedures, waarbij een zienswijze bij het bestuursorgaan naar voren wordt gebracht.	Nee
2.	Waterschap Amstel, Gooi en Vecht		
a.	Er is verdere afstemming en overleg met waterschap AGV noodzakelijk, voor een soepele vergunningverlening. Vooralsnog zien we geen waterstaatkundige knelpunten en kijken we uit naar de verdere uitwerking van dit project, waarbij aandacht moet worden besteed aan: - verharding; - demping watergang; - kering; - hemelwater; - klimaatadaptatie.	In een eerder stadium heeft met het waterschap overleg plaatsgevonden. De gemaakte afspraken zijn beschreven in paragraaf 5.7 van de toelichting en geborgd in de regels en op de verbeelding. Bij de nadere uitwerking van het plan in het kader van de omgevingsvergunning en de Watervergunning, zal verdere afstemming met het Waterschap plaatsvinden.	Nee
b.	In het bestemmingsplan wordt gerefereerd naar de Keur uit 2017. De vigerende Keur is echter 2019.	Gedurende de procedure van de totstandkoming van het bestemmingsplan is inmiddels een nieuwere versie van de Keur in werking getreden. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast.	Ja, in § 5.7.1.4 is de Keur van 2017 vervangen door de Keur van 2019.

Staat van Wijzigingen

Hieronder is een overzicht opgenomen van de door het college aan de raad voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat ondergeschikte tekstuele wijzigingen, zoals verbeteringen in spelling, interpunctie, woordvolgorde enzovoorts niet separaat worden benoemd, aangezien deze niet leiden tot inhoudelijke wijzigingen van de in het bestemmingsplan opgenomen regelingen. Overigens leiden de voorgestelde aanpassingen op onderdelen tot een gewijzigde nummering in toelichting en regels van het vastgestelde bestemmingsplan.

Regels

- in artikel 3.2.4 is een verwijzing opgenomen naar de Nederlandse norm NEN 8100:2006 "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving";
- artikel 3.2.6 is toegevoegd. Hierin is bepaald dat voor het in gebruik nemen van het vernieuwde hotel als voorwaardelijke verplichting geldt dat de kozijnen van het afgeschuinde geveldeel, richting hoekwoning Bovenkerkerweg 79, dienen te zijn voorzien van melkglas;
- artikel 3.2.7 is toegevoegd. Hierin is bepaald dat voor de bouw van het appartementengebouw ter plaatse van de bestaande bowlingbaan als voorwaardelijke verplichting geldt, dat de balkons aan de zuidzijde van de appartementen op de derde en vierde bouwlaag dienen te zijn voorzien van een glazen flexibele (te openen) pui;
- artikel 3.2.8 is toegevoegd. Hierin is bepaald dat voor in gebruik name van het vernieuwde hotel als voorwaardelijke verplichting geldt, dat eventuele balkons aan de westzijde van het hotel inpandig moeten zijn uitgevoerd;
- artikel 4.3.2 is toegevoegd. Hierin is bepaald voor de ingebruikname van de twee beoogde appartementengebouwen ten zuiden van de Bovenkerkerweg als voorwaardelijke verplichting geldt, dat aan de zijde van de Hugo de Vriesweg sprake dient te zijn van een volledig groene afscherming met hoog opgaande beplanting, behoudens ter hoogte van de bestaande bowlingbaan;
- artikel 5.3.2 is toegevoegd. Hierin is bepaald dat voor de ingebruikname van de twee beoogde appartementengebouwen ten zuiden van de Bovenkerkerweg als voorwaardelijke verplichting geldt, dat aan de zijde van de Hugo de Vriesweg sprake dient te zijn van een volledig groene afscherming met hoog opgaande beplanting, behoudens ter hoogte van de bestaande bowlingbaan;
- in artikel 7.1 is onder b toegevoegd dat parkeren langs de muur, die de begrenzing vormt tussen het verblijfsgebied en de tuinen aan de zuidzijde van de bestaande woningen aan de Bovenkerkerweg 79 en 79 A t/m F), uitsluitend is toegestaan op maximaal 6 parkeerplaatsen voor langsparkeren.

Verbeelding

- binnen de bestemming 'Gemengd' is ter plaatse van de zuidgevel van het appartementengebouw ter plaatse van de bowlingbaan de maatvoeringscheiding tussen een bouwhoogte van 3 meter (bowlingbaan) en 12 meter (appartementengebouw) met ca. 7,5 meter in noordelijke richting verschoven;
- binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' is de functieaanduiding "(p)" toegevoegd langs de muur die de begrenzing vormt tussen het verblijfsgebied en de tuinen aan de zuidzijde van de bestaande woningen aan de Bovenkerkerweg 79 en 79 A t/m F);
- binnen de bestemming 'Groen' is de functieaanduiding "(g)" toegevoegd aan de zijde van de Hugo de Vriesweg op de grens tussen de bestemmingen 'Groen' en 'Water';
- binnen de bestemming 'Kantoor' is de functieaanduiding "(g)" toegevoegd aan de zijde van de Hugo de Vriesweg op de grens tussen de bestemmingen 'Groen' en 'Water';
- binnen de bestemming 'Gemengd' is de bouwaanduiding "(sba-1)" toegevoegd aan het afgeschuinde geveldeel van het hotel richting hoekwoning Bovenkerkerweg 79;
- binnen de bestemming 'Gemengd' is de bouwaanduiding "(sba-2)" toegevoegd aan de zuidgevel van het appartementengebouw ter plaatse van de bestaande bowlingbaan;
- binnen de bestemming 'Gemengd' is de bouwaanduiding "(sba-3)" toegevoegd aan de westgevel van het hotel.

Toelichting

- aan § 2.2 is de recente transformatie van het tenniscentrum toegevoegd;
- in § 5.2.3 zijn de kosten van bodemsanering globaal afgezet tegen de totale investering;
- in § 5.3.1.1 is verduidelijkt, dat het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van het plan kan worden opgevangen door de bestaande infrastructuur. Het aanpassen van de interne ontsluiting van de campus en de reconstructie van de Bovenkerkerweg leiden bovendien tot een verbetering van de situatie;
- in § 5.3.2 is vermeld dat de parkeerbalans is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting;
- in § 5.7.1.4 is de Keur van 2017 vervangen door de Keur van 2019;
- § 5.13 (Bezonning) is toegevoegd;
- in § 7.3 (Nadere toelichting op de regels) zijn de opgenomen regelingen in de artikelen 3, 4, 5 en 7 toegelicht.

Bijlagen bij toelichting

- bijlage 3: de parkeerbalans is als bijlage opgenomen;
- bijlage 5: het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder is vervangen door het definitieve besluit;
- bijlage 10: de met versie 2019A van de AERIUS Calculator uitgevoerde berekening van de stikstofdepositie is vervangen door een berekening met de nieuwe versie 2020 van de Calculator;
- bijlage 15: de uitgevoerde bezonningsstudie is toegevoegd;
- bijlage 17: de Nota van Beantwoording zienswijzen is toegevoegd.

VERSLAG

Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp Hoorzitting bouwplan De Kegel

Datum bespreking 16 december 2020

Plaats MS Teams

Aanwezig Omwonenden:

Datum verslag 23 december 2020

Opgesteld door I. Boonstra

Doorkiesnummer (020) 540 49 52

E-mail i.boonstra@amstelveen.nl

Gemeente: Martin Panday, Joris Koch, Guus Koppenaar, Ingrid Boonstra

Afwezig

Kopie aan -

De hoorzitting wordt geopend met een kennismakingsronde van de deelnemers aan het gesprek.

Deze hoorzitting heeft als doel bewoners die een zienswijze op het bestemmingsplan (bp) De Kegel ingediend hebben hierop een toelichting te geven. Joris Koch verzoekt partijen zich te beperken tot de kernpunten. Het verslag en de eventueel tussen partijen gemaakte afspraken worden betrokken bij de belangenafweging.

geeft een toelichting op de kernpunten van de zienswijzen:

1. Privacy schending en geluidsoverlast door de hoogbouw met aan alle zijden balkons, zowel de 2 carrés als de hoogbouw van het hotel. Dit geldt zowel voor de bewoners van de Hugo de Vriesweg (HV) als de bewoners van de Bovenkerkerweg (BK);
2. Plan sluit in essentie niet aan bij bestaande bebouwing in gebied, men woont nu landelijk en dat karakter gaat verloren;
3. Verkeer: in bp gebruikte data is van lang geleden, in de toelichting/regels is onvoldoende opgenomen over de verkeersafwikkeling. Het kruispunt bij de BK kan extra verkeersbewegingen niet aan. Wetgeving is gewijzigd na vaststellen van de startnotitie. Dit tast de rechtsbescherming en rechtszekerheid bewoners aan. Verklaring van geen bezwaar van de provincie ontbreekt.

Joris Koch benoemd dat het bestemmingsplan voldoet aan de huidige regelgeving.

licht toe waar zijn reactie uit voortkomt. Toen zij kwamen wonen aan de HV was het rondom hen heen landelijk gebied. In de loop van de jaren zijn er rondom woonwijken (Westwijk) gebouwd. Hij geeft aan geen principiële bezwaren tegen woningbouw te hebben. Maar de ontwikkelingen bij De Kegel zorgen voor een forse aantasting van het woongenot. Hij heeft zorg met betrekking tot geluid, verkeersoverlast en privacy. Bewoners ervaren dat aannames/ gemaakte beloftes minder waar zijn gebleken dan eerder toegezegd. Er wordt geluidsoverlast ervaren vanuit het NTC. Met woningbouw is de verwachting dat de overlast toeneemt. Achter zijn perceel zijn op dit moment kantoren, deze zijn 's avonds en in het weekend gesloten. Als er woningen bijkomen wordt de overlast groter.

Joris Koch benoemd dat de raad zich uitgesproken heeft over de door indieners genoemde kernpunten; hoogbouw, privacy en geluid. De raad is akkoord gegaan met het plan middels de startnotitie waarbij deze punten in het bp zijn meegenomen.

geeft aan dat zienswijzen op de startnotitie destijds ter kennisgeving zijn meegenomen. De aanpassing van het aantal woningen is niet uitgelegd in het bp. Onderwerpen milieu, geluid en stikstof waren in de startnotitie niet uitgewerkt.



reageert op de genoemde bezwaren. Hij geeft aan de genoemde overlast vanuit het NTC niet te herkennen. Er worden geen feesten georganiseerd, er is geen glasbak en de lampen zijn in overleg met de omwonenden afgesteld. Naar aanleiding van de met bewoners gevoerde gesprekken in de periode januari tot en met juni 2017 is als handreiking naar bewoners het plan gekrompen. De in de startnotitie opgenomen 5-laagse bebouwing op het parkeerterrein is teruggebracht naar 4 lagen met terug ligging en wijziging in de plint waardoor de afstand tot de gevel groter is, zie presentatie 15 mei 2017.

De privacy bij de appartementen bij het hotel is gerealiseerd doordat de balkons deels inpandig en afgedraaid zijn. Het huidige hotel heeft al rondom balkons, bij het nieuwe plan worden de balkons weg gedraaid van de tuinen.

Het kruispunt bij de BK staat op planning aangepast te worden. Gezien planning bouwproject verwacht hij dat dit geen probleem gaat worden.

Er zijn meerdere gesprekken geweest die tot de presentatie met aanpassing in het plan in mei 2017 hebben geleid. is niet bij de gesprekken met toenmalig wethouder Peter Bot aanwezig geweest. geeft aan dat bij het bp werd aangegeven dat woningen buiten de scope vielen. In 2017 is alleen een artist impressions gepresenteerd. In mei bij bijeenkomst bij het NTC zijn voor het eerst plannen van woningbouw gepresenteerd. Bewoners hebben één kans gehad de plannen in te zien. Er was geen kans om over tegemoetkoming van de zorgen te praten. Dit had via een informeel proces beter gekund.

Conclusie is dat en bewoners een verschillend beeld hebben op de gesprekken in 2017.

Joris Koch benoemd dat een startnotitie een globaal beeld geeft van een ontwikkeling, in het bestemmingsplan wordt dit uitgewerkt.

geeft aan dat bewoners nu pas zien wat er wordt bedoeld met het bouwvolume. Tijdens bezwaartermijn is aan de gemeente en voorgesteld de zienswijzetermijn te verlengen om informeel in overleg te gaan. Bewoners willen nog steeds graag in overleg onderzoeken hoe aan de belangrijkste bezwaren tegemoet gekomen kan worden.

benoemd nog een aantal punten vanuit de bewoners. Door de geplande entree van het hotel gaat de beslotenheid van het gebied teniet. De ruimtelijke aansluiting en vormgeving van het plan op de omgeving geeft bewoners geen comfort.

geeft een toelichting, er is gekozen voor een parksetting met entree van het hotel naar de achterkant gericht. De appartementen zijn zo gericht dat er een woonstraatbeleving en aansluiting met de kantoren is. Afstanden naar de HV zijn groot. De meeste appartementen kijken uit over het dak van de bowling. Het hotel kijkt over de polder.

geeft aan dat er nu geen inkijk is op de BK, bij de nieuwe ontwikkeling is er straks veel inkijk.

Joris Koch vat samen dat de bewoners principieel niet tegen de bouw van 87 woningen zijn maar wel issues hebben met de vormgeving van het plan, de privacy, geluidsoverlast en verandering in het besloten karakter van het gebied.

vult nog aan dat in het bp een goede ruimtelijke onderbouwing en interactie met de omgeving ontbreekt.



staat open voor een sessie met architect en bewoners om op individueel niveau te kijken waar inkijk is en tegemoet gekomen kan worden aan de bewoners, waarbij het planuitgangspunt gehandhaafd blijft.

De hoorzitting wordt afgesloten met de afspraak dat in de 1^e week van januari contact opneemt met voor het maken van een afspraak. Joris Koch wordt hierbij uitgenodigd.
