

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en beantwoording van de
zienswijzen op het

Ontwerp wijzigingsplan Amstelveen Zuid-West 2014 - Alsemiaan- Jasmijnlaan

Amstelveen, mei 2020



Wijze van beantwoording

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

Het ontwerp wijzigingsplan 'Amstelveen Zuid-West 2014 - Alsemlaan-Jasmijnlaan' en het ontwerp besluit hogere waarde wet geluidhinder hebben gedurende 6 weken, van 6 december 2019 tot en met 16 januari 2020 ter inzage gelegen. In die periode zijn 4 zienswijzen ingediend, waarvan twee ondertekend zijn door verschillende partijen.

De ingediende reacties uit de terinzagelegging worden in deze nota van zienswijzen samengevat weergegeven. De ontvangen reacties worden per indiener puntsgewijs behandeld. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de brief en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het plan.

Alle indieners ontvangen het totaaloverzicht. Op deze wijze wordt de beantwoording van de reacties overzichtelijk en transparant.



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
1	<u>Brief ontvangen 27 december 2018, door 50 bewoners medeondertekend</u> Algemeen 1. Diverse omwonenden zijn naar de balie op het gemeentehuis gekomen om het ontwerp bp in te zien, maar kregen te horen dat er geen ontwerp ter inzage lag. Hierdoor zijn omwonenden in hun belangen geschaad. Dit betekent dat de ter inzage legging niet voldoet aan de wettelijke eisen, zoals in de bekendmaking was vermeld. Het ontwerp bp dient opnieuw ter inzage te worden gelegd zowel analoog als digitaal. 2. Omwonenden hebben op 18 november 2019 een brief ontvangen. Deze brief begint met de mededeling dat in het bestemmingsplan Amstelveen Zuid-West op de locatie Alsemlaan-Jasmijnlaan rechtstreeks woningen zouden zijn voorzien. In deze brief wordt ook het vaststellen van een wijzigingsplan als een formaliteit gepresenteerd, waar – voorafgaand aan de vaststelling door uw College – omwonenden kennis kunnen nemen op een inloopavond. Tot slot wordt geschreven dat pas formeel op het wijzigingsplan kan worden gereageerd nadat dit door uw College is vastgesteld. Dit klopt niet.	Bedankt voor uw reactie. 1. Dit is heel vervelend en berust op een misverstand. Het analoge “ontwerpwijzigingsplan Amstelveen Zuid-West 2014 – Alsemlaan/Jasmijnlaan” lag gedurende de gehele periode van terinzagelegging, van 6 december tot en met 16 januari, bij de Balie Bouwen en Vergunningen in het raadhuis van Amstelveen ter visie. Omdat er werd gevraagd naar een plan voor Westwijk Zuidoost heeft de baliedewerker niet het Ontwerpwijzigingsplan Amstelveen Zuid-West laten zien. De betreffende medewerkers hebben dit bevestigd. Hiermee is het plan conform de wettelijke eisen ter inzage gelegd. 2. Helaas is er sprake van omissie. Hiervoor biedt de gemeente haar excuses aan. Kennelijk heeft u alsnog tijdig een zienswijze kunnen indienen namens uw mandant en de in de zienswijze vermelde omwonenden. De belangen van uw cliënten zijn hierdoor dus niet geschaad.	N.v.t. N.v.t



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	3. Omwonenden maken bezwaar tegen het feit dat volledig is voorbijgegaan aan de Participatie- en inspraakverordening gemeente Amstelveen 2013. Nu wordt een nieuwbouwproject met 113 appartementen gepresenteerd als een voldongen feit. De afgelopen 2 jaar is er geen gelegenheid gegeven tot participatie of inspraak omtrent een passende invulling op deze locatie. . 4. Omwonenden maken ook bezwaar tegen het feit dat er slechts de gelegenheid is gegeven kennis te nemen van het plan en dat er juridisch onjuiste informatie is verstrekt dat in het bestemmingsplan al woningbouw zou zijn voorzien op deze locatie en het wijzigingsplan slechts een formaliteit zou zijn waar achteraf pas formeel op kan worden gereageerd. Ook is niet gecommuniceerd wanneer het ontwerp wijzigingsplan ter inzage werd gelegd en dat er een zienswijze kon worden ingediend. 5. Omwonenden hebben in de toelichting op het ontwerp moeten lezen dat de initiatiefnemer van de betreffende bouwplannen een projectontwikkelaar is, terwijl geen enkel inzicht wordt verstrekt over de (contractuele) relatie tussen uw gemeente en de projectontwikkelaar. Er is geen openheid en transparantie over de financiële uitvoerbaarheid van het ontwerp.	3. In de 'participatie- en inspraakverordening gemeente Amstelveen 2013' staat dat er geen participatie of inspraak wordt verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. In het kader van dit wijzigingsplan wordt er uitvoering gegeven aan een wijzigingsbevoegdheid wat is opgenomen in het vastgesteld bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-West 2014'. In dit bestemmingsplan is reeds opgenomen dat op deze locatie de maatschappelijke bestemming kan worden gewijzigd naar zorgwoningen. 4. In het bestemmingsplan is door middel van een wijzigingsbevoegdheid zorgwoningen toegestaan. Een wijzigingsplan dient wel een formele procedure te doorlopen. Van de terinzagelegging is vooraf kennisgegeven in de Staatscourant en het Gemeenteblad. In de formele publicatie staat dat er een zienswijze ingediend kan worden met de termijn waarbinnen deze moet worden ingediend. 5. Niet duidelijk is wat het belang van omwonenden is betreffende dit punt. De gemeente kan bouwgrond verkopen aan een marktpartij. De gemeente is samen met de ontwikkelaar van mening dat dit een financieel haalbaar plan is.	N.v.t N.v.t N.v.t



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	6. Omwonenden vragen zich af of en wanneer en onder welke condities er sprake zal zijn van gronduitgifte aan deze projectontwikkelaar, of er voorafgaand hieraan een openbare aanbesteding heeft plaatsgevonden waar meerdere private partijen op hebben kunnen inschrijven, waartoe partijen zich over en weer reeds al dan niet via een anterieure overeenkomst hebben verplicht, of wellicht sprake zou kunnen zijn van verboden staatssteun, en bovenal hoe uw gemeente heeft geborgd dat de projectontwikkelaar alhier 2 woonzorgcomplexen voor 55+ zal ontwikkelen in 5 respectievelijk 4 bouwlagen met 113 zorgwoningen?	6. Een gemeentelijke gronduitgifte is niet aanbestedingsplichtig. De gemeente mag één op één grond uitgeven. In dit geval is de grondprijs conform het door de gemeente vastgestelde grondbeleid vastgesteld middels een onafhankelijke taxatie. Daarmee is ongeoorloofde staatssteun voorkomen. Het voorgenomen bouwplan past binnen de gemeentelijke grondexploitatie en is financieel haalbaar. Door vaststelling van de bestemming in het bestemmingsplan is het voorgenomen bouwplan geborgd. Mede door uw ingediende zienswijze hebben we op de verbeelding en in de planregels van het wijzigingsplan de bouwhoogte voor het noordelijke bouwvlak met 4 bouwlagen aangepast naar maximaal 13 meter. Tevens wordt in de planregels het maximaal aantal zorgwoningen vastgelegd, in totaal 113. Dat de woningen gebouwd worden voor de doelgroep 55+ is geen ruimtelijk relevant aspect en wordt daarom niet meegenomen in het wijzigingsplan. De projectontwikkelaar geeft aan de woningen wel te verkopen/verhuren aan deze doelgroep.	Ja



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	7. Het bestemmingsplan Amstelveen Zuid-West 2014 In het bestemmingsplan Amstelveen Zuid-West 2014 (hierna: het moederplan) zijn de gronden bestemd als "Maatschappelijk" (artikel 14). In de toelichting wordt op p. 14 summier beschreven dat voor de maatschappelijke voorzieningenstrook een wijzigingsbevoegdheid naar wonen — woonzorg wordt opgenomen, maar wordt verder niet onderbouwd. Behalve de verwijzing naar een niet nader genoemd of omschreven "initiatief", dat de gemeente bekend zou zijn maar nog niet rijp was om mee te nemen in dit bestemmingsplan, is er geen enkel onderzoek uitgevoerd en in de toelichting beschreven voor het opnemen van de voormelde wijzigingsbevoegdheid. Op deze minder dan flinterdunne basis in de toelichting is in artikel 48 van het moederplan in samenhang met een aanduiding op de verbeelding een zone wijzigingsbevoegdheid opgenomen. waarmee de bestemming "Maatschappelijk" kan worden gewijzigd in de bestemming "Wonen — Woonzorg".	7. Het bestemmingsplan Amstelveen Zuid-West 2014 is onherroepelijk geworden op 4 mei 2015. Het bestemmingsplan is op 18 maart 2015 gewijzigd vastgesteld. Dit is ook als zodanig vermeld in de publicatie: "Burgemeester en wethouders van Amstelveen maken, ingevolge het bepaalde in art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, bekend dat de gemeenteraad van Amstelveen in de vergadering van 18 maart 2015 het bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-West 2014' gewijzigd heeft vastgesteld. Wijzigingen De gemeenteraad heeft bij vaststelling verschillende wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. De wijzigingen hebben een uiteenlopend karakter en hebben betrekking op de planverbeelding, de planregels en de toelichting. De wijzigingen vloeien gedeeltelijk voort uit de beoordeling van de ingebrachte zienswijzen. Daarnaast is er ook een aantal ambtshalve wijzigingen aangebracht. Voor de inhoud van de wijzigingen wordt verwezen naar de stukken die ter inzage liggen." Een ieder kan tegen de wijzigingen beroep instellen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Hierdoor is het mogelijk de bestemming te wijzigen.	N.v.t



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	8. Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de ladder) ingevoerd als eis om zorgvuldige en onderbouwde besluitvorming bij ruimtelijke besluiten te waarborgen. In artikel 3.1.6 lid 2 Bro is, anders dan in het gewijzigde artikel 3.1.6 Bro zoals dat luidt vanaf 1 juli 2017, bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling aan bepaalde voorwaarden moet voldoen, zoals het beschrijven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. in 2014 kon en mocht deze beschrijving nog niet worden 'doorgeschoven' van het bestemmingsplan naar het wijzigingsplan. De uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid is niet aangetoond in het moederplan 9. In paragraaf 4.1 van de toelichting op het ontwerp wordt onder Ad 1. in algemene zin kort beschreven en gesteld dat "het voorliggende project" zou voorzien in een actuele regionale behoefte. Er wordt echter verzuimd om concreet, kenbaar en deugdelijk te onderbouwen hoe "het voorliggende project" met indicatief 113 appartementen in de vorm van "woningen waar zorg en ondersteuning aangeboden kan worden" zich verhoudt tot de (actuele regionale) behoefte aan die ontwikkeling. Het ontwerp is dan ook voorbereid en tot stand gekomen in strijd met artikel 3.1.6 Bro.	8. In het moederplan is in paragraaf 4.1 meegenomen dat er in Noord-Holland Noord en de MRA een behoefte voor 125.000 woningen is (2010-2040) en dat de woningbouwprojecten in Westwijk invulling geven aan de woningbouwbehoefte in de MRA. Zie ook punt 7. 9. In paragraaf 6.2.3 van de toelichting van het wijzigingsplan wordt uitvoering gegeven aan de ladder duurzame verstedelijking. Het is een feit dat binnen de gehele regio een tekort is aan alle typen woningen. Met dit plan is het mogelijk 113 zorgwoningen te realiseren in de middeldure huur- en koopsegment.	N.v.t N.v.t



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	10 Op grond van artikel 3.6 lid 1, aanhef en sub a. Wro dient te behoeve van de rechtszekerheid van belanghebbenden in een wijzigingsbevoegdheid te worden bepaald in welke gevallen ("bij het plan te geven regels") en op welke wijze ("bij het plan te bepalen grenzen") gebruik mag worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Omwonenden komen tot de conclusie dat de wijzigingsbevoegd zelf geen objectieve regels en geen objectieve grenzen stelt aan de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid. Zo is bv. verzuimd om een objectieve grens te stellen aan het maximaal toegestane aantal woningen evenals aan het minimaal vereiste percentage of oppervlakte aan zorgvoorzieningen gekoppeld aan deze woningen, is niet bepaald welk deel van het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, of welk bouwvlak het betreft en is evenmin bepaald welke maximaal toegestane bouwhoogte niet mag worden overschreden. De wijzigingsbevoegdheid staat derhalve bol van de rechtsonzekerheid. Toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid staat bovendien in geen enkele relatie tot de bestemming "Maatschappelijk" in het moederplan. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	10 Op de planverbeelding is aangegeven binnen welke grenzen de maatschappelijke bestemming kan worden gewijzigd naar 'wonen-woonzorg'. In al onze regels staat aangegeven dat de bebouwingspercentage 100% is tenzij anders op de verbeelding staat aangegeven. Ook staat er in de regels duidelijk dat de toegestane bouwhoogte niet mag worden overschreden. Deze is bepaald op 16 meter. Het aantal woningen vloeit uit de massa die gerealiseerd kan worden en de te realiseren parkeerplaatsen, dit hoeft op voorhand niet vastgelegd te worden. Het aantal zorgwoningen is in het wijzigingsplan wel vastgelegd. Het onderdeel parkeren moet voldoen aan onze parkeernota. Zorgwoningen zijn passend binnen een maatschappelijke bestemming. Zo zijn de zorgwoningen van het Zonnehuis, ten noorden van dit plan, ook onder een maatschappelijke bestemming ondergebracht. Het wijzigingsplan voldoet aan de regels van het moederplan.	N.v.t



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	Het ontwerp bestemmingsplan 11. In de toelichting op het ontwerp wordt gesproken van een project met 113 zorgwoningen, waarvan 54 als zorghuurwoningen (conform de Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2018), 56 koopwoningen en 3 respijtwoningen. In de regels van het ontwerp is hierover - behoudens 4.4.2. (zonder leeftijdsdifferentiatie) - echter helemaal niets terug te vinden, waardoor er geen enkele waarborg is dat een dergelijk plan voor deze doelgroepen zal worden gerealiseerd. Welke garantie is er dat "woningen waar zorg en ondersteuning aangeboden kan worden" zullen worden ontwikkeld en in de markt gezet? Welke garantie is er dat er straks 113 en niet bv. 130 woningen worden aangevraagd en gebouwd? Welke garantie is er dat de woningen aan 55+ ers zullen worden verhuurd resp. verkocht? 12. Het is voor omwonenden volstrekt onduidelijk waar het element 'zorg' in dit project uit blijkt. Er is geen permanent medische of maatschappelijke zorg aanwezig en de beide complexen zijn evenmin verbonden aan een maatschappelijke- of zorginstelling. Er is evenmin sprake van appartementen met een aangepaste woonindeling of speciale voorzieningen voor de doelgroepen waar de woonzorgcomplexen voor bedoeld moeten zijn. Het gaat i.c. dan ook ogenschijnlijk helemaal niet om de ontwikkeling van woonzorgcomplexen, maar om commerciële appartementencomplexen.	11 Mededoor uw ingediende zienswijze hebben we in de planregels het maximaal aantal woningen vastgelegd. Ook hebben we een definitie van Zorgwoning opgenomen in de regels. Dat de woningen gebouwd worden voor de doelgroep 55+ is geen ruimtelijk relevant aspect en kan daarom niet opgenomen worden in de planregels. De projectontwikkelaar geeft aan de woningen wel te verkopen/verhuren aan deze doelgroep met een zorgindicator. 12 Alle woningen in het complex zijn levensloopbestendige woningen en er zijn twee liften aanwezig. De woningen zijn voorzien van brede doorgangen. In elke ruimte is rekening gehouden met draaicirkels. De woningen kunnen worden aangepast naar gelang de behoefte, zo kan de badkamer worden aangepast met hulpmiddelen zoals beugels of een verlaagde wastafel e.d. en de slaapkamer kan door middel van een schuifdeur worden verbonden met de woonkamer. Op de begane grond zijn 2 ruimtes aanwezig waar scootmobielen kunnen worden opgeladen. Ook komt er een gezamenlijke ruimte waar allerlei activiteiten kunnen worden georganiseerd. Momenteel zijn er gesprekken gaande met het Zonnehuis om bepaalde activiteiten die in het Zonnehuis worden aangeboden ook aan bewoners van het nieuwe zorgcomplex aan te bieden. Daarnaast wil het Zonnehuis maaltijden serveren in het Zonnehuis en aan de nieuwe bewoners van de zorgwoningen.	Ja. N.v.t



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	13 Twee appartementencomplexen van deze omvang met (minimaal) 113 woningen is van grote invloed op de wijk en de omliggende woningen en zal zorgen voor onaanvaardbare hinder en overlast voor omwonenden. Zo zal zich bv. een sterke afname van (zon)licht op de percelen en in de woningen (en bovendien op de zonnepanelen) van omwonenden manifesteren. Tevens zal sprake zijn van een aanzienlijke toename van de verkeers- en parkeerdruk en een voorzienbaar tekort aan parkeerruimte.	13 Met het opstellen van het bestemmingsplan Westwijk Zuid-Oost zijn alle verkeergegevens al meegenomen met het ontwikkelen van de wijk. De wegen die gerealiseerd zijn, zijn berekend op de bestemmingen die het bestemmingsplan toelaat en op het aantal woningen die gerealiseerd zijn/kunnen worden. Ook maatschappelijke bestemmingen kennen een verkeer aantrekkende werking. Het plan voldoet aan de parkeernormen van de gemeente Amstelveen. Wij hebben naar aanleiding van uw zienswijze gekeken of we een deel van uw zorgen kunnen weghalen. Er worden 88 parkeerplaatsen in de parkeerkelder gerealiseerd en op maaiveld worden 47 parkeerplaatsen aangelegd, dit zijn 21 parkeerplaatsen meer dan ten tijde van het ontwerp uitwerkingsplan. In totaal worden er voor dit project 135 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor 113 woningen (maximaal aantal wat gerealiseerd kan worden) zijn 125 parkeerplaatsen benodigd (1.1 pp per woning). Er zijn door de architect van het project zonnediagrammen opgesteld voor vier ijkpunten in het jaar, namelijk in maart, juni, september en december op verschillende tijdstippen. Voor deze momenten is een simulatie van de schaduwwerking gemaakt van het gebouw in de nieuwe situatie. Hieruit blijkt dat in maart, juni en september rond 5 uur schaduw is op de gevel en/of perceel van aangrenzende woningen. Dit is weliswaar een verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie maar er is geen sprake van een onaanvaardbare verslechtering van de bestaande leefomgeving. Nogmaals was het bouwvlak en de bouwhoogten al als zodanig opgenomen in het moederplan. Het noordelijke bouwvlak hebben we met dit wijzigingsplan zelfs teruggebracht naar maximaal 13 meter.	Ja



Samenvatting ingediende reacties per inzender		Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
14	In paragraaf 2.2. van de toelichting staat beschreven dat het complex aan de noordzijde van het fietspad vijf bouwlagen zal hebben (15,5 meter) en het complex aan de zuidzijde vier (12,1 meter) bouwlagen zal hebben. Dit verschil is ten onrechte niet in de regels is opgenomen..	14 Het complex aan de noordzijde zal uit vier bouwlagen bestaan en het complex aan de zuidzijde uit vijf bouwlagen. Dit is inderdaad verkeerd vermeld in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Ter plaatse van het noordelijke bouwvlak is de bouwhoogte aangepast naar maximaal 13 meter.	Ja
15.	In paragraaf 6.4.2. Nota parkeernormen 2016 van de toelichting op het ontwerp het volgende beschreven: "Volgens de Amstelveense Nota Parkeernormen hebben zorgwoningen een norm van 1,1. De Amstelveense parkeernormen zijn echter gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW. Amstelveen heeft als uitgangspunt de gemiddelde norm gekozen die past bij de bebouwde kom. Voor middeldure etagewoningen (huur) geldt volgens het CROW een norm van minimaal 0,9 tot maximaal 1,7 parkeerplek per woning. De zorgwoningen aan de Alsemlaan/Jasmijnlaan vallen in deze categorie. Daarom is er een iets lagere parkeernorm van 1,0 aangehouden die alsnog boven de minimale norm van het CROW zit."	15 Naar aanleiding van de zienswijzen is de parkeernorm aangepast naar de norm van 1,1 voor een aanleunwoning/serviceflat. Hierbij zijn 10 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal komen er 135, waarvan 88 in een ondergrondse parkeergarage. Hiermee voldoet de parkeernorm voor onderhavig project aan de bepalingen uit de Amstelveense Nota Parkeernormen. Zie ook punt 13.	Ja
16	Omwonenden missen enige toelichting en onderbouwing inzake de gevolgen van het ontwerp resp. het "nieuwbouwproject" in relatie tot de Wet natuurbescherming, Natura-2000 gebieden en stikstofdepositie. De toelichting op het ontwerp gaat volledig voorbij aan de stikstofcrisis en verzuimt met een berekening volgens de hernieuwde Aeries-calculator te onderbouwen dat er niet of nauwelijks door of vanwege het ontwerp uit te stoten stikstof in kwetsbare natuurgebieden terecht zal komen. .	16 Naar aanleiding van uw zienswijzen heeft de gemeente inmiddels een Aeries calculatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het voornemen tijdens de realisatie- en gebruiksfase niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie.	Ja



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	Economische uitvoerbaarheid 17. In paragraaf 4.2.1. van de toelichting op het ontwerp staat dat omtrent de uitvoerbaarheid een onderzoek is ingesteld en dat de exploitatie dekkend zou zijn. En verderop in 4.2.2. staat dat er geen kosten op andere hoeven te worden verhaald en dat de kosten worden gedekt via de uitgifte van grond. Het is volstrekt niet helder en transparant hoe de exploitatie van dit plan in elkaar is gestoken, welke afspraken reeds zijn gemaakt en derhalve hoe de economische uitvoerbaarheid van dit plan is gegarandeerd. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 18 Op grond van het bovenstaande stellen omwonenden zich op het standpunt dat het ontwerp en het daaraan ten grondslag liggende bouwplan niet op hun steun, maar juist op veel weerstand uit de omgeving stuiten zodat dit wijzigingsplan volgens omwonenden maatschappelijk niet uitvoerbaar is. Omwonenden verzoeken u dan ook het ontwerp niet vast te stellen, maar in overleg te treden met omwonenden en de omwonenden actief te laten participeren in de plannen voor de ontwikkeling van hun eigen omgeving. Overleg met omwonenden 27-02-2020 Op 27 februari heeft er een gesprek plaatsgevonden met appellant en 3 mede ondertekenaars van deze zienswijze. Daarbij was de gemeentelijke projectmanager, de ontwikkelaar en een ambtenaar van de afdeling ruimtelijke ordening aanwezig. Door de bewoners is een voorstel gepresenteerd voor een plan met maximaal 97 appartementen. 16 Appartementen minder dan nu mogelijk wordt gemaakt in dit bestemmingsplan. Deze appartementen verdwijnen dan aan de kant van de Jasmijnlaan op de 4^e en 5^e verdieping	17 Zie punt 5 en 6. De gemeente heeft een voorovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar voor de gemaakte kosten. De gemeente sluit nog een verkoopovereenkomst, op basis van een onafhankelijke taxatie. Alle kosten worden gedekt uit de koopsom. 18 In het moederplan is reeds een bouwvlak met een bouwhoogte van 16 meter opgenomen. Deze is door de gemeenteraad vastgesteld. Dit wijzigingsplan voldoet qua bouwvolume aan dit moederplan. Door de parkeerbak die gebouwd moet worden en de hoge kosten om een duurzaam pand neer te zetten is het niet mogelijk om minder woningen te realiseren in het middeldure segment. Ook hebben we te maken met een woningbouwopgave, juist voor deze doelgroep.	N.v.t N.v.t



Inspiraakreacties Bunker

	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
2	<u>Brief ontvangen 2020, door meerdere bewoners ondertekend.</u> 1. Onze wijk heet Westwijk Zuidoost. Door van Zuidwest te spreken is het plan onvindbaar voor de buurtbewoners. 2. Niet alle bewoners hebben de brief ontvangen van 18 november 2019 met de uitnodiging voor de informatieavond.. 3. In deze brief stond niet vermeld om hoeveel woningen het precies gaat. Dat is relevant en dus onvolledig en onzorgvuldig, zeker nu het 110+ woningen betreft. 4. In de brief van 18 november staat dat “Nadat het wijzigingsplan door het college is vastgesteld, zullen we dat publiceren en heeft u de gelegenheid om formeel op het plan te reageren”. Nergens blijkt uit de brief dat het plan daadwerkelijk ter inzage wordt gelegd met ingang van 6 december en dat zienswijzen kunnen worden ingediend. Hierdoor zijn wij als buurtbewoners op het verkeerde been gezet. Dit is zeer onzorgvuldig.	Bedankt voor uw reactie. 1. Wij begrijpen de verwarring. Het bestemmingsplan heet Amstelveen Zuid-West 2014. Daar valt heel Westwijk in, Bovenkerk en bedrijventerrein Bovenkerk en Legmeer. Dit wijzigingsplan is een uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan Amstelveen Zuid-West 2014. 2. Niet duidelijk is wie u onder alle bewoners verstaat. De gemeente heeft de brief verstuurd aan alle direct omwonenden die zicht hebben op het plan. Dit zijn de woningen aan de Jasmijnlaan, de Marjoleinlaan en de Paul Rodenkolaan, gelegen aan de overzijde van de trambaan. Wij zijn van mening dat we alle belanghebbenden rondom dit project hebben geïnformeerd. 3. Wij zullen hier in de toekomst rekening mee houden. Een brief is niet de officiële weg om kennis te geven van een bestemmingswijziging. In de officiële publicatie in de Staatscourant en het Gemeentebld is wel aangegeven dat het 113 zorgwoningen betreft. 4. Helaas is er sprake van omissie. Hiervoor biedt de gemeente haar excuses aan. Kennelijk heeft u alsnog tijdig een zienswijze kunnen indienen en de in de zienswijze vermelde omwonenden. Uw belang is hierdoor dus niet geschaad.	N.v.t N.v.t N.v.t N.v.t



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	5. De ter inzagelegging vindt precies plaats in de drukke decembermaand in en rond de feestdagen. Hierdoor is de kans dat niet iedereen tijdige heeft kunnen reageren te groot. Na meer dan 10 jaar braakligging van het terrein, kan dit best 1 maand later. Het heeft er alle schijn van dat de gemeente op deze manier het plan er doorheen wil moffelen. 6. Gezien het feit dat het betreffende terrein reeds sedert start van de bouw van de wijk al meer dan 10 jaar braak ligt, in combinatie met het aantal beoogde woningen, namelijk 110+, had sprake moeten zijn van het toepassen van de Participatie- en inspraakverordening. 7. De toegepaste parkeernorm van 1.0 is niet in overeenstemming met de parkeernorm voor zorgwoningen in de Amstelveense Nota Parkeernormen van 1.1. Deze afwijking is ook onvoldoende onderbouwd met de zogenaamde Crow normen.	5. Het is jammer dat u deze indruk heeft. Aangezien de gemeente voorafgaande aan de ter visie legging een bijeenkomst heeft georganiseerd geeft aan dat wij dit project er niet doorheen hebben willen moffelen. Wij kunnen procedures niet stil leggen tijdens feest- en vakantiedagen. De wet heeft om die reden ook een ter visie termijn van 6 weken ingesteld zodat iedereen in principe voldoende tijd heeft een zienswijze in te dienen. 6. In de 'participatie- en inspraakverordening gemeente Amstelveen 2013' staat dat er geen participatie of inspraak wordt verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. In het kader van dit wijzigingsplan wordt er uitvoering gegeven aan een wijzigingsbevoegdheid wat is opgenomen in het vastgesteld bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-West 2014'. In dit bestemmingsplan is reeds opgenomen dat op deze locatie de maatschappelijke bestemming kan worden gewijzigd naar zorgwoningen. 7. Naar aanleiding van uw zienswijzen is de parkeernorm aangepast naar de norm van 1,1 voor een aanleunwoning/serviceflat. Er worden 88 parkeerplaatsen in de parkeerkelder gerealiseerd en op maaiveld worden 47 parkeerplaatsen aangelegd, dit zijn 21 parkeerplaatsen meer dan ten tijde van het ontwerp uitwerkingsplan. In totaal worden er voor dit project 135 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor 113 woningen (maximaal aantal wat gerealiseerd kan worden) zijn 125 parkeerplaatsen benodigd (1.1 pp per woning). Hiermee voldoet de parkeernorm voor onderhavig project aan de bepalingen uit de Amstelveense Nota Parkeernormen.	N.v.t N.v.t Ja



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	8. Parkeernormen moeten eerder naar boven in plaats van naar beneden bijgesteld worden aangezien er alleen zorgvoorzieningen in deze woonbuurt zijn en geen enkele andere voorziening voor de toekomstige bewoners met een zorgbehoefte. Zo zijn er op loopafstand geen winkels voor dagelijkse boodschappen, geen horeca, geen wijk of buurtcentrum, zijn er geen sportmogelijkheden en geen bibliotheek.? 9. De Toelichting is onjuist. Op blz. 5 staat: In de beoogde situatie zullen er twee woonzorgcomplexen worden gerealiseerd. Het complex aan de noordzijde van het fietspad zal Vijf bouwlagen hebben (15,5 meter) en het complex aan de zuidzijde vier (12,1 meter). Dit is omgekeerd, en daarom misleidend. 10. Aangezien geen inspraak heeft plaatsgevonden en de buurt onvoldoende en niet op een beter tijdstip is geïnformeerd, dient een dergelijke fout in de toelichting niet zonder consequenties te blijven. Zeker aangezien het op de verspreide impressiefoto lijkt alsof de beoogde woonzorgcomplexen lager zijn in hoogte dan het bestaande zorgcentrum. Op deze manier is ook sprake van misleiding.	8. Zie punt 7. 9. Dit klopt. Wij hebben inmiddels de toelichting op dit punt aangepast. 10. Zie punt 5 en 6. De bestemmingsplanregels zijn de juridisch bindende regels van het plan. Daarin staan de toegestane hoogtes. Er kunnen nooit rechten worden ontleend aan impressiefoto's.	Ja Ja N.v.t



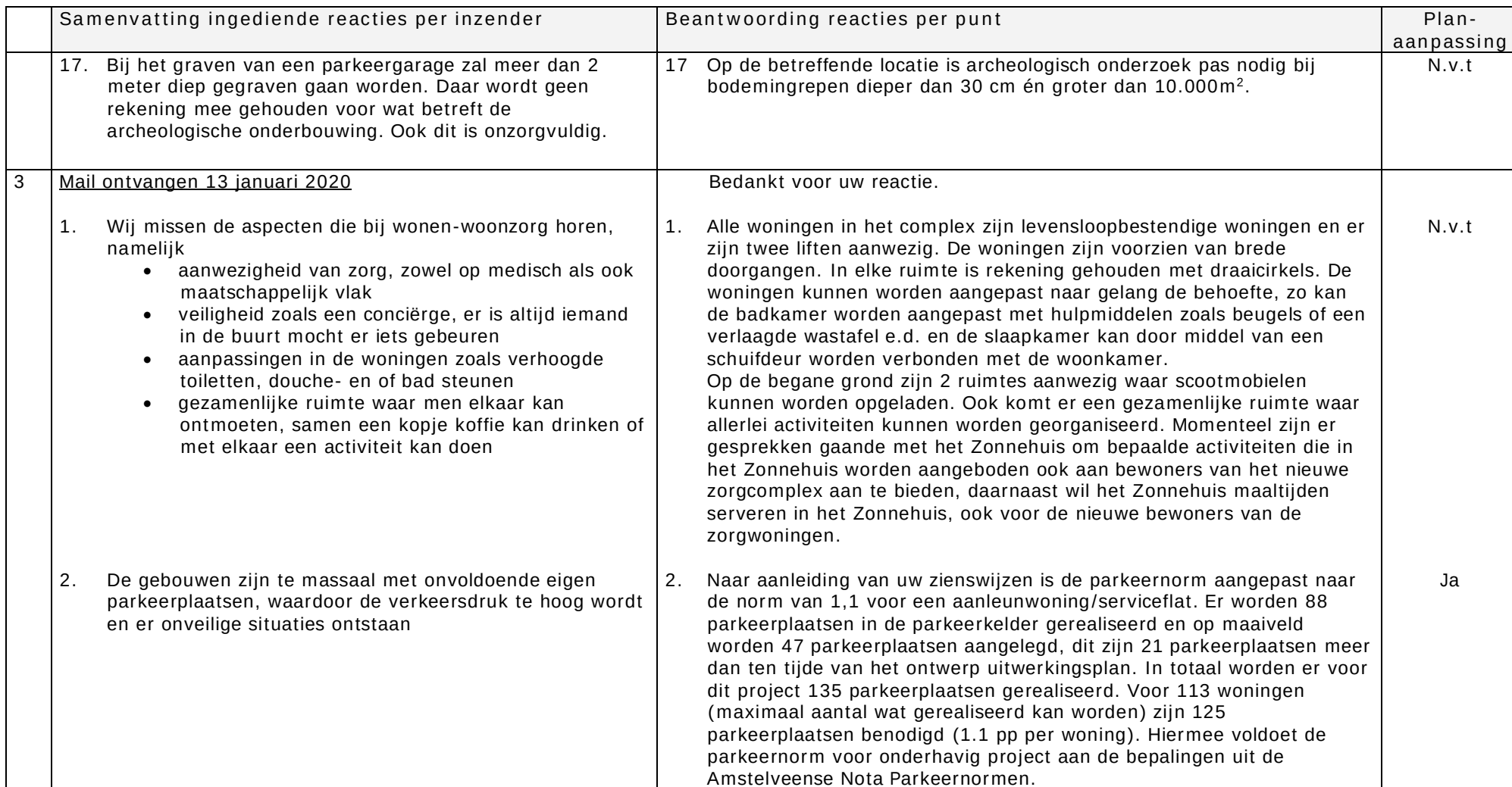
	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	11. Voor het woonzorgcomplex dat beoogd is aan de zuidkant van het fietspad geldt dat het bouwvlak volledig is gevuld, zowel qua lengte, breedte en hoogte, met zelfs overhangende balkons om maar zoveel mogelijk woningen te realiseren. Deze doos is qua massa, kleurstelling en uitstraling geen toonbeeld van goede ruimtelijke ordening. Hij past niet in deze wijk. Het heeft ook totaal geen samenhang met de bestaande laagbouw. Beter was het om aansluiting te zoeken bij een gebouw met vergelijkbare hoogte zoals het Zonnehuis. Daarbij wordt wel in hoogte gevarieerd. Bovendien is het Zonnehuis qua massa, kleurstelling en uitstraling van een veel beter niveau. 12. Op de plaatsen in de buurt waar flats staan van dezelfde hoogte als de beoogde woonzorgcomplexen is sprake van grotere afstand tot de tegenoverliggende laagbouw. Of gaat het gebouw pas de hoogte in naarmate de afstand tot de tegenoverliggende laagbouw groter wordt, zoals bij het Zonnehuis en ook bij het bestaande zorgcentrum. Deze wijk is opgezet als ruime en groene wijk. Met hoogbouw aan de randen en laagbouw in de woonwijk. Het karakter van de bestaande Jasmijnlaan, de toegangsweg en ontsluiting van onze wijk wordt hiermee om zeep geholpen. Hiermee is opnieuw geen sprake van goede ruimtelijke ordening.	11 In het kader van dit wijzigingsplan wordt er uitvoering gegeven aan een wijzigingsbevoegdheid wat is opgenomen in het vastgesteld bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-West 2014'. In dit bestemmingsplan is reeds opgenomen dat op deze locatie de maatschappelijke bestemming kan worden gewijzigd naar zorgwoningen. Het bouwplan past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Vrij hangende balkons zijn toegelaten overschrijdingen. Deze mogen de bouwgrens overschrijden. 12 De afstand vanaf het appartementengebouw tot aan de dichtstbijzijnde woning is ruim 25 meter. Dit is vergelijkbaar met de appartementen aan de Zilverschoonlaan. Zie ook punt 11.	N.v.t N.v.t



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	13. Gezien het aantal woningen, 113, is het aantal van 3 logeerwoningen niet in verhouding. Er zijn ook geen andere voorzieningen in dit complex beoogd waaruit blijkt dat inderdaad sprake is van zorgwoningen. Er wordt namelijk geen medische zorg verleend die anders is dan in de rest van de wijk, behalve in het reeds bestaande zorgcentrum. De enige rechtvaardiging is de loopafstand van de beoogde complexen tot het bestaande zorgcentrum. Daarmee zou de hele wijk in feite reeds een woonzorg bestemming moeten hebben, hetgeen natuurlijk niet het geval is.	13 Alle woningen in het complex zijn levensloopbestendige woningen en er zijn twee liften aanwezig. De woningen zijn voorzien van brede doorgangen. In elke ruimte is rekening gehouden met draaicirkels. De woningen kunnen worden aangepast naar gelang de behoefte, zo kan de badkamer worden aangepast met hulpmiddelen zoals beugels of een verlaagde wastafel e.d. en de slaapkamer kan door middel van een schuifdeur worden verbonden met de woonkamer. Op de begane grond zijn 2 ruimtes aanwezig waar scootmobielen kunnen worden opgeladen. Ook komt er een gezamenlijke ruimte waar allerlei activiteiten kunnen worden georganiseerd. Momenteel zijn er gesprekken gaande met het Zonnehuis om bepaalde activiteiten die in het Zonnehuis worden aangeboden ook aan bewoners van het nieuwe zorgcomplex aan te bieden, daarnaast wil het Zonnehuis maaltijden serveren in het Zonnehuis, ook voor de nieuwe bewoners van de zorgwoningen..	N.v.t



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	14. Het aantal beoogde woningen, 113, is te groot en past niet in deze woonbuurt. Er zijn te weinig gewone voorzieningen in de buurt en te weinig parkeerplaatsen voor al deze mensen. Mensen van 55+ zitten tegenwoordig niet meer achter de geraniums, ook niet als er sprake is van een zorgbehoefte. Als iedere wooneenheid 2 auto's heeft, dan kan de wijk deze 220+ auto's niet aan. Ook hierom is geen sprake van een goed onderbouwd plan en geen goede ruimtelijke ordening. 15. Voor wat betreft punt 7.7 in de Toelichting, Flora en Fauna geldt, dat sprake is van het leefgebied van de wettelijk beschermde rugstreeppad én de wettelijk beschermde grote kaardebol. Voorbereidende werkzaamheden dienen ook hierop afgestemd te worden. Dit blijkt niet uit de Toelichting. Dat is onjuist en onzorgvuldig. 16. Een zonnestudie maakt verder geen deel uit van de bijlagen. Dit is onzorgvuldig	14 Zie voor parkeren punt 7. Westwijk heeft een eigen wijkwinkelcentrum. Medische voorzieningen liggen in dezelfde strook, zie ook punt 13. 15 In de toelichting is onder 7.7 Wet natuurbescherming naar aanleiding van uw zienswijze beschreven dat er tijdens de bouwwerkzaamheden rekening moet worden gehouden met de rugstreeppad. De grote kaardebol is sinds 1 januari 2017 niet meer wettelijk beschermd. 16 Er zijn door de architect van het project zonnediagrammen opgesteld voor vier ijkpunten in het jaar, namelijk in maart, juni, september en december op verschillende tijdstippen. Voor deze momenten is een simulatie van de schaduwwerking gemaakt van het gebouw in de nieuwe situatie. Hieruit blijkt dat in maart, juni en september rond 5 uur schaduw is op de gevel en/of perceel van aangrenzende woningen. Dit is weliswaar een verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie maar er is geen sprake van een onaanvaardbare verslechtering van de bestaande leefomgeving. De zonnestudie is als bijlage opgenomen . Nogmaals was het bouwvlak en de bouwhoogten al als zodanig opgenomen in het moederplan. Het noordelijke bouwvlak hebben we met dit wijzigingsplan naar aanleiding van uw zienswijze teruggebracht naar maximaal 13 meter.	Ja Ja Ja





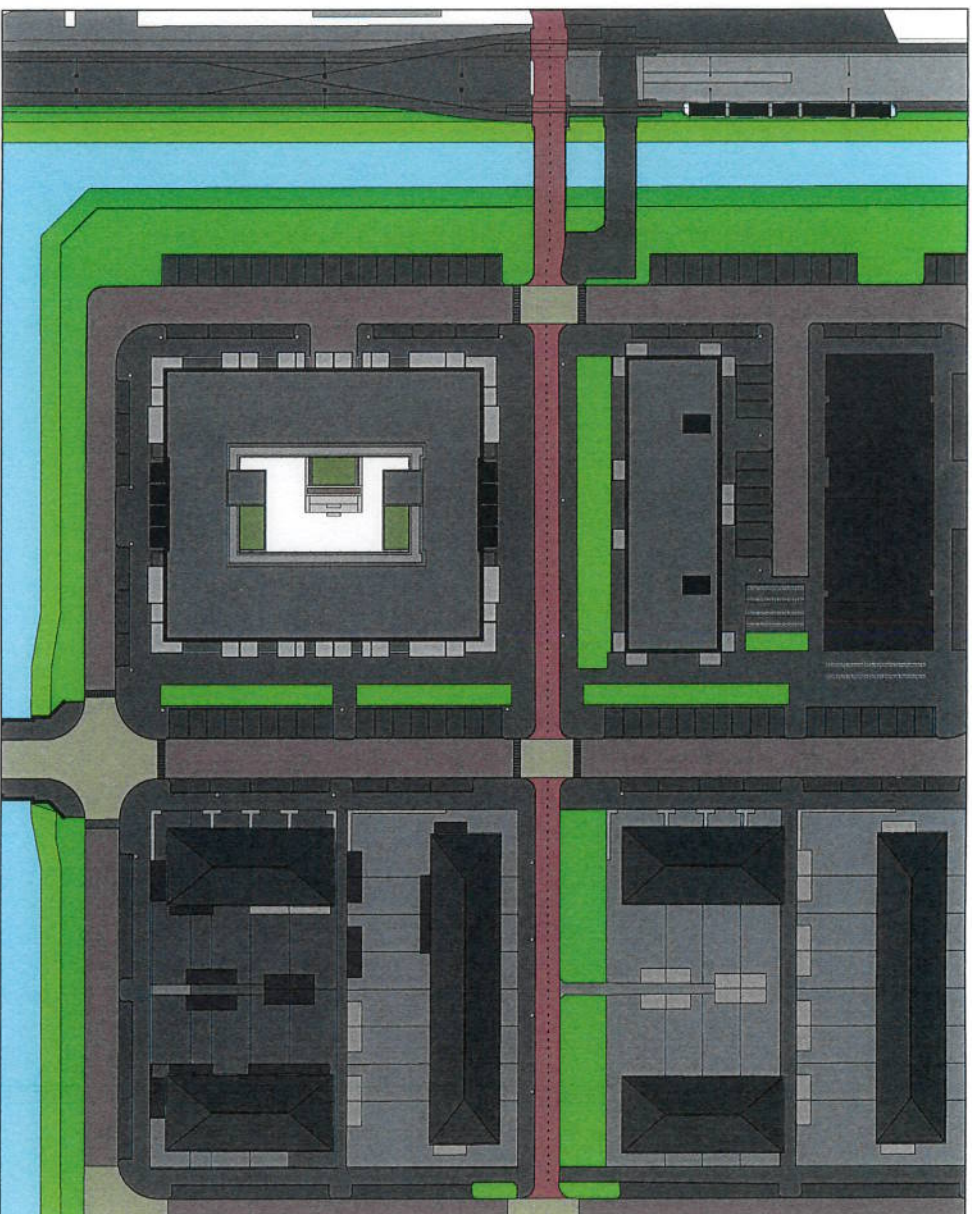
	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	3. Verlies van uitzicht, waardoor waardevermindering van het huis en vermindering van lichtinval of bezonning	3. Het bouwvlak en de bouwhoogten zijn al als zodanig opgenomen in het moederplan. Het noordelijke bouwvlak hebben we naar aanleiding van uw zienswijze teruggebracht naar maximaal 13 meter. Bezonning Er zijn door de architect van het project zonnediagrammen opgesteld voor vier ijkpunten in het jaar, namelijk in maart, juni, september en december op verschillende tijdstippen. Voor deze momenten is een simulatie van de schaduwwerking gemaakt van het gebouw in de nieuwe situatie. Hieruit blijkt dat in maart, juni en september rond 5 uur schaduw is op de gevel en/of perceel van aangrenzende woningen. Dit is weliswaar een verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie maar er is geen sprake van een onaanvaardbare verslechtering van de bestaande leefomgeving. De zonnestudie is als bijlage opgenomen. Uitzicht Het klopt dat uw uitzicht minder wordt ten opzichte van de oorspronkelijke situatie maar niet zodanig dat om die reden van de realisering van de woningen zou moeten worden afgezien. Ook is er ten aanzien van het uitzicht vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State die uitmaakt dat er geen recht op blijvend uitzicht bestaat. De afstand tussen het appartementencomplex en de dichtstbijzijnde woningen is ruim 25 meter. In binnenstedelijk gebied is deze onderlinge afstand niet ongewoon. Binnen deze strook is altijd al een bouwhoogte van 16 meter voorzien. Waardevermindering Indien aangetoond kan worden dat er in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade wordt geleden door dit bestemmingsplan kan een beroep worden gedaan op afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden. Zie de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade van de gemeente Amstelveen	Ja



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	4. Parkachtige en groene karakter waarvoor Westwijk staat verdwijnt	4. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt aandacht besteedt aan groen, echter dit perceel heeft en had al een bestemming die in bebouwing voorziet.	N.v.t
4	<u>Mail ontvangen 12 januari 2020.</u> 1. Bezwaar tegen de hoogte van de twee appartementengebouwen 2. Tevens heb ik grote bezwaren tegen het feit dat de Jasmijnlaan de hoofdweg gaat worden naar deze appartementen. Ook die extra automobilisten passeren dan het kinderdagverblijf en een speeltuin. Tevens geeft het huidige verkeer nu al wachtende auto's die 's morgens de Burgemeester Wiegelweg op willen rijden.	Bedankt voor uw reactie. 1. In het kader van dit wijzigingsplan wordt er uitvoering gegeven aan een wijzigingsbevoegdheid wat is opgenomen in het vastgesteld bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-West 2014'. Binnen deze strook is altijd al een bouwhoogte van 16 meter voorzien. Het noordelijke bouwvlak hebben we naar aanleiding van uw zienswijze teruggebracht naar maximaal 13 meter. 2. Met het opstellen van het bestemmingsplan Westwijk Zuid-Oost zijn alle verkeergegevens al meegenomen met het ontwikkelen van de wijk. De wegen die gerealiseerd zijn, zijn berekend op de bestemmingen die het bestemmingsplan toelaat en op het aantal woningen die gerealiseerd zijn/kunnen worden. Ook maatschappelijke bestemmingen kennen een verkeer aantrekkende werking. Het verschil van de verkeersbewegingen van het appartementencomplex ten opzichte van een maatschappelijke bestemming is niet zodanig dat de bestaande wegstructuur dit niet aankan.	Ja N.v.t



Bijlage bezonning



Zonnestudie



Hooogeeven architecten

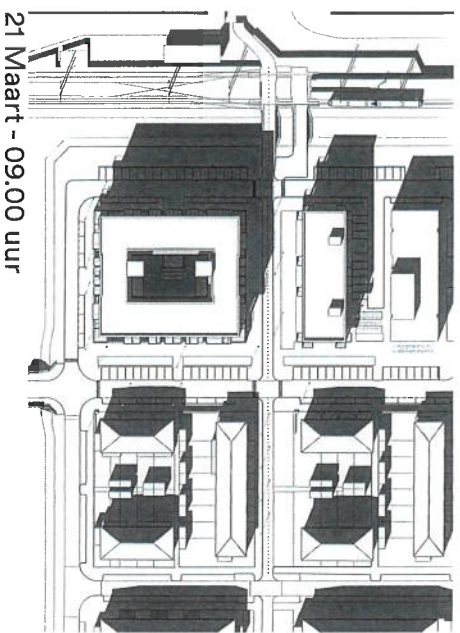
Dorpstraat 54, 1182 JE Amstelveen
T. 020 643 48 48, office@hooogeeven.archi
www.hooogeeven.archi



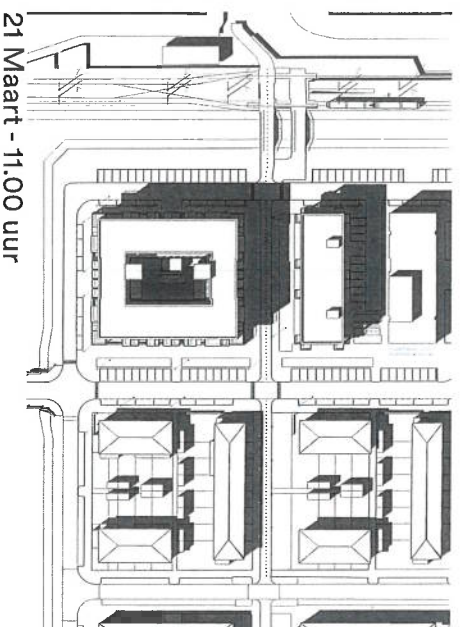
De Heemraad bv
BOUW- EN AANNEMINGSEBEDRIJF

Project
8200 Zorgwoningen Westwijk
Opdrachtgever
De Heemraad

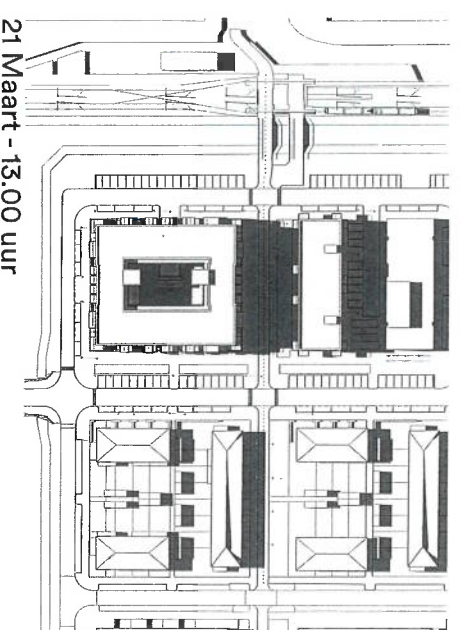
Datum
27-11-2019
Pagina
7



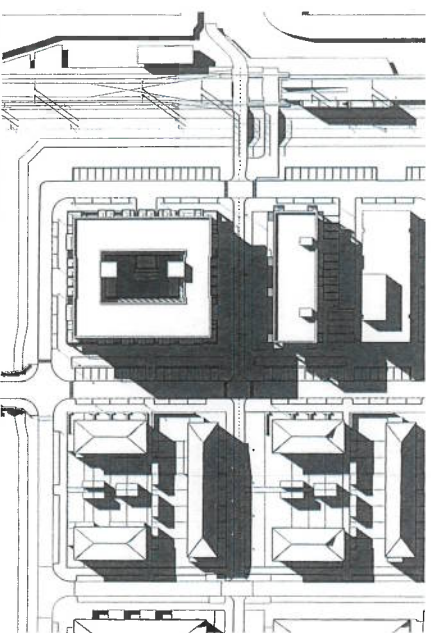
21 Maart - 09.00 uur



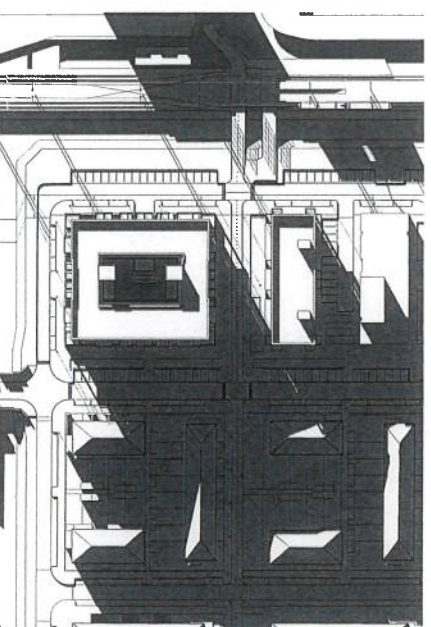
21 Maart - 11.00 uur



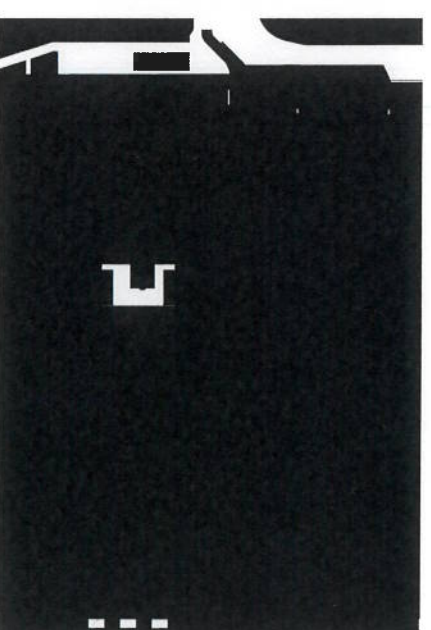
21 Maart - 13.00 uur



21 Maart - 15.00 uur



21 Maart - 17.00 uur



21 Maart - 19.00 uur - Geen Zonlicht meer

Zonnestudie



Hoogeveen architecten

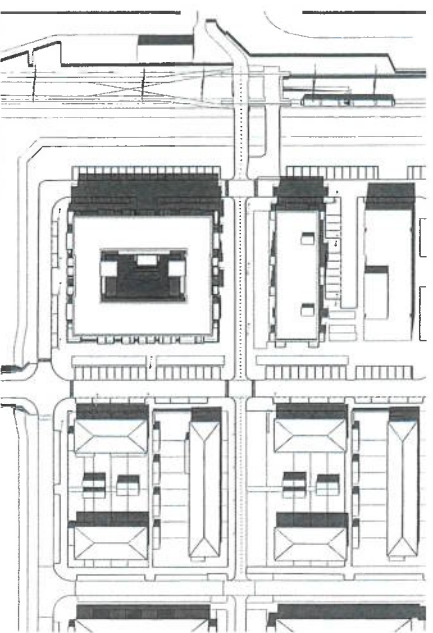
Dorpsstraat 54, 1182 JE Amstelveen
T. 020 643 48 48, office@hoogeveen.archi
www.hoogeveen.archi



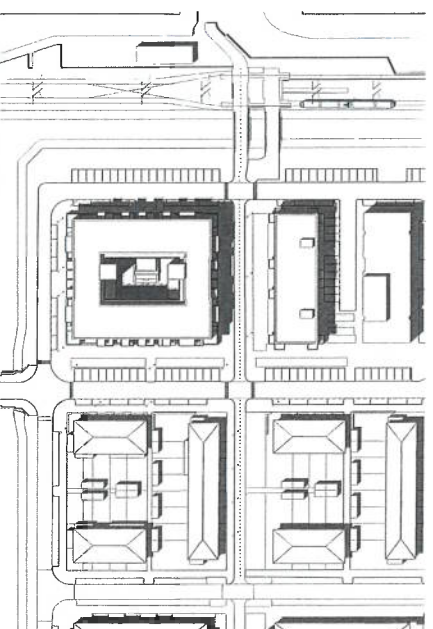
De Heemraad bv
BOUW- EN AANNEMINGSBEDRIJF

Project
8200 Zorgwoningen Westwijk
Opdrachtgever
De Heemraad

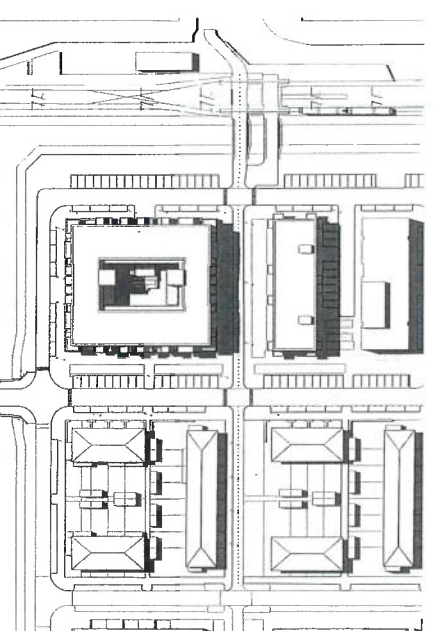
Datum
27-11-2019
Pagina
8



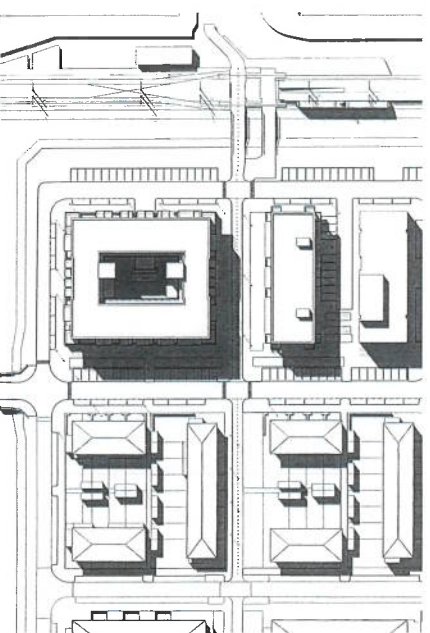
21 Juni - 09.00 uur



21 Juni - 11.00 uur



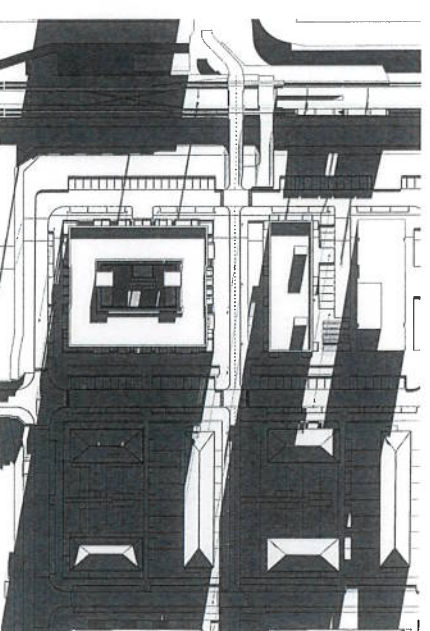
21 Juni - 13.00 uur



21 Juni - 15.00 uur



21 Juni - 17.00 uur



21 Juni - 19.00 uur

Zonnestudie



Hoogeveen architecten

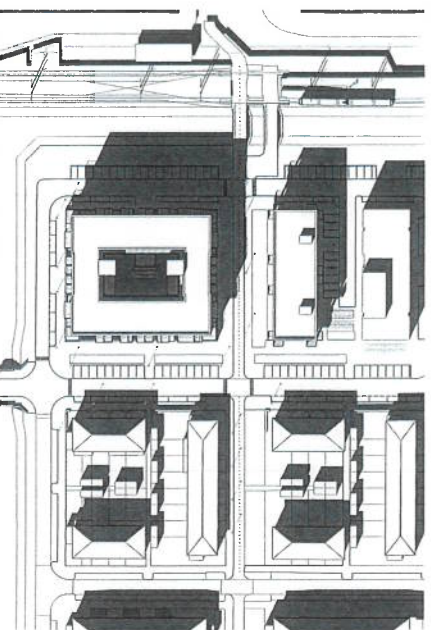
Dorpstraat 54, 1182 JE Amstelveen
T. 020 643 48 48, office@hoogeveen.archi
www.hoogeveen.archi



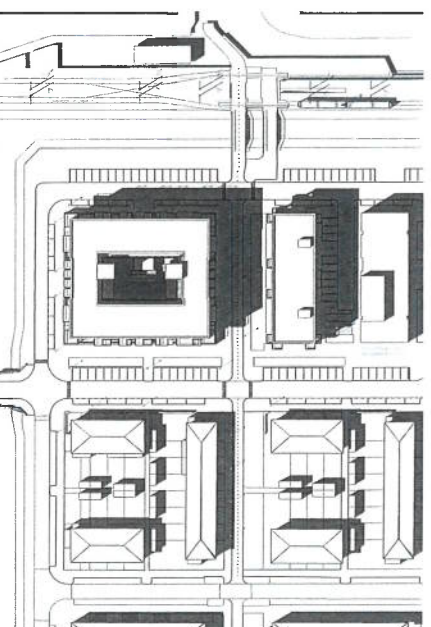
De Heemraad bv
BOUW- EN AANNEMINGSBEDRIJF

Project
8200 Zorgwoningen Westwijk
Opdrachtgever
De Heemraad

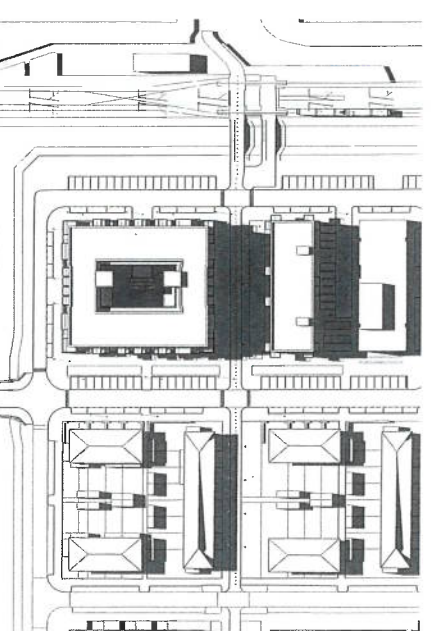
Datum
27-11-2019
Pagina
9



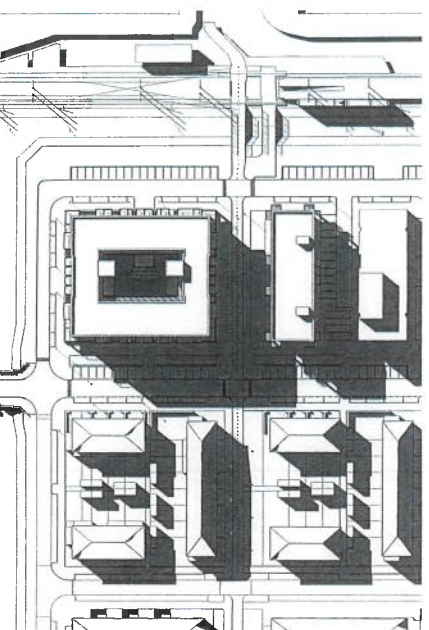
21 September - 09.00 uur



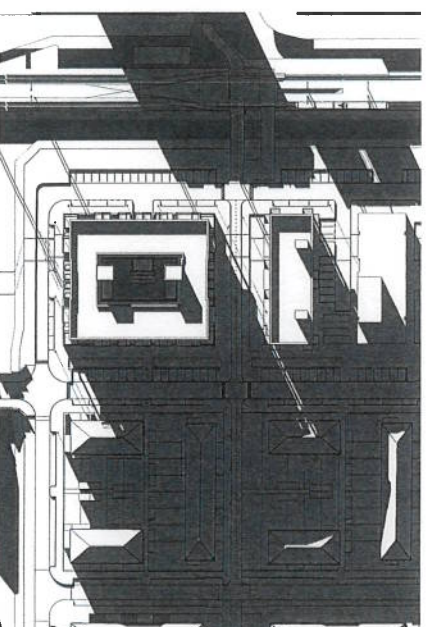
21 September - 11.00 uur



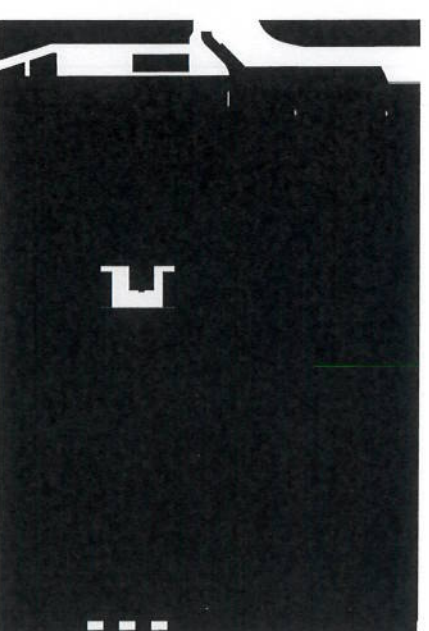
21 September - 13.00 uur



21 September - 15.00 uur



21 September - 17.00 uur



21 September - 19.00 uur - Geen Zonlicht meer

Zonnestudie



Hoogeveen architecten

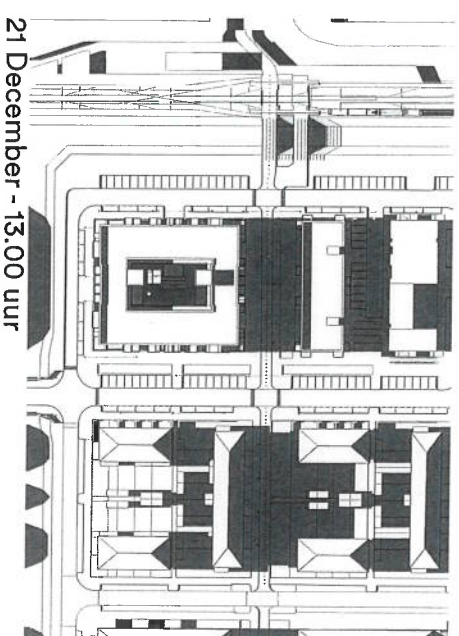
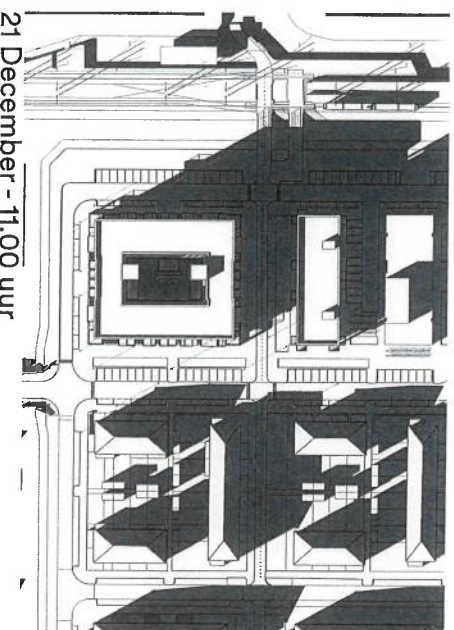
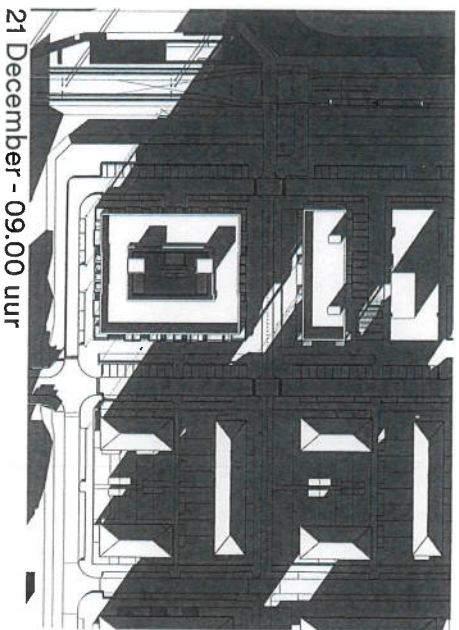
Dorpstraat 54, 1182 JE Amstelveen
T. 020 643 48 48, office@hoogeveen.archi
www.hoogeveen.archi



De Heemraad bv
Bouw - en AANNEMINGSBEDRIJF

Project
8200 Zorgwoningen Westwijk
Opdrachtgever
De Heemraad

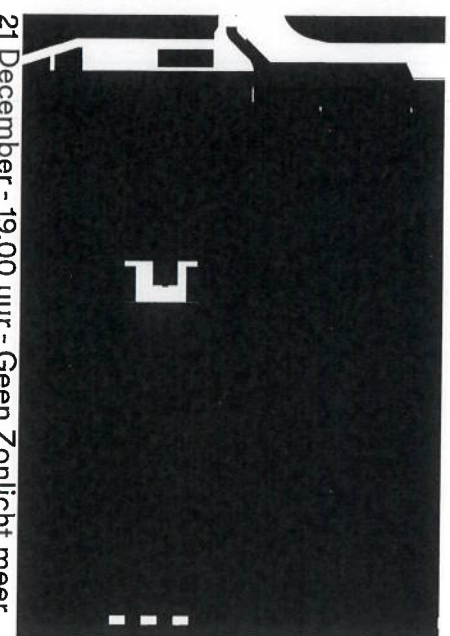
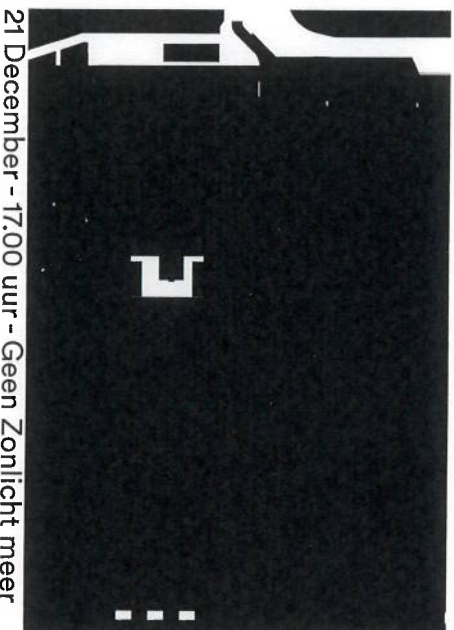
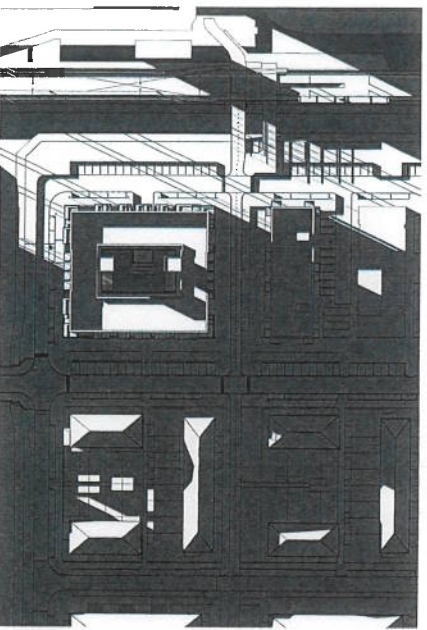
Datum
27-11-2019
Pagina
10



21 December - 09.00 uur

21 December - 11.00 uur

21 December - 13.00 uur



21 December - 15.00 uur

21 December - 17.00 uur - Geen Zonlicht meer

21 December - 19.00 uur - Geen Zonlicht meer

Hoogeveen architecten



Dorpsstraat 54, 1182 JE Amstelveen
T. 020 643 48 48, office@hoogeveen.archi
www.hoogeveen.archi

Zonnestudie



De Heemraad bv
Bouw- en AANNEMINGSBEDRIJF

Project
8200 Zorgwoningen Westwijk
Opdrachtgever
De Heemraad

Datum
27-11-2019
Pagina
11