

Nota van beantwoording

Startnotitie De Kegel/Nationaal Tenniscentrum
Inloopavond op 21 november 2016

10 januari 2017

Nrs	Binnengekomen reactie	Antwoord
1	Ziet er prachtig uit maar wordt er wel aan de fietsers gedacht ? Zag geen rekken om fiets te parkeren.	Bij de (verdere) planontwikkeling is er zeker aandacht voor het langzame (fiets)verkeer. In dit stadium van het planproces is de positionering van de fietsparkeerplaatsen nog niet uitgewerkt, maar zal zeker aan bod komen bij de verdere bouwplanuitwerking.
2	Ik spreek namens mijn gezin bestaande uit 5 gezinsleden. Wij vinden de plannen voor een brug over het water vanaf de Bouwerij een slecht idee om diverse redenen. Wij maken hierbij bezwaar voor het plaatsen van een doorgang over de sloot vanaf de Bouwerij naar de Kegel/NTC. Alle mensen die ik gesproken heb, vinden dit ook een slecht idee. O.a. de mensen van de Kerk in de Bouwerij met meer dan 100 leden. Dit levert op het bedrijventerrein extra drukte, minder privacy en gaat ten koste van het aantal parkeerplaatsen. Ook geeft dit extra geluidsoverlast aangezien wij ernaast wonen en gaat ten koste van het woongenot. Er zijn nog meer bedrijven die overigens niet op de hoogte waren van de plannen en geen schrijven ontvangen hebben van de gemeente over deze plannen,	In het Nationaal Tenniscentrum (NTC) gaan jeugdige tennistalenten uit heel Nederland intensief trainen. Een goede bereikbaarheid van het NTC met het openbaar vervoer, zodat deze talenten maar ook ouders/bezoekers het NTC zelfstandig kunnen bereiken, is van groot belang. Door het bedrijventerrein Legmeer met het gebied De Kegel te verbinden, wordt de tramhalte Sacharovlaan (lijn 51) beter bereikbaar. Verder maakt deze verbinding het mogelijk dat bij incidentele piekmomenten (evenementen) de parkeerplaatsen op het bedrijventerrein kunnen worden benut en/of de bezoekers het gebied De Kegel verspreid kunnen verlaten. Nadrukkelijk wordt gesteld dat deze verbinding alleen op die momenten voor autoverkeer zal worden opengesteld. In de reguliere situatie zal deze verbinding voor autoverkeer zijn gesloten en kunnen alleen voetgangers en fietsers hiervan gebruik maken. De gemeente zal wel een parkeerdrukmeting laten uitvoeren naar het aantal beschikbare parkeerplaatsen. Alleen de bedrijven op Legmeer die aan het gebied De Kegel grenzen, hebben een persoonlijke uitnodiging ontvangen.
3	Hoofdstuk 1 Kernpunten van de reactie op de nota - De aantasting van het huidig woongenot, de veiligheid en de privacy bewoners Bovenkerkerweg 79, 79A-F, vooral door voorgenomen bouwhoogte, inkijk, uitbreiding naar het zuiden van het hotel, carré en bowlingwoonblok, bezonning, geluid- en lichtoverlast, overvliegende gevaarlijke ballen van de tennisbanen en geluidsoverlast van de (buiten)horeca activiteiten en verhoging van de parkeerdruk en verkeersdruk in het gebied; - Specifiek voor de bewoners van de Hugo de Vriesweg het volgende: De aantasting van het huidig woongenot en de privacy bewoners van de Hugo de Vriesweg 1 tot en met 11 en Hugo de Vriesweg 2 tot en met 8, Hugo de Vriesweg 29, Bovenkerkerweg 85 vooral door voorgenomen bouwhoogte, uitbreiding naar het zuiden van het carré en bowlingwoonblok, de bezonning, geluid- en lichtoverlast, overlast van de (buiten)horeca activiteiten en de verhoging van de parkeerdruk en verkeersdruk in het gebied; - De informatie en onderbouwing voor het renovatieprogramma De Kegel en de KNLTB in combinatie met de benodigde hoeveelheid appartementen ontbreekt. Wij hebben geen inzicht in de berekening met welke reden zijn er 80 appartementen nodig zijn en niet met een lager aantal volstaan kan worden. - De onderbouwing en uitwerking ontbreekt inzake hoe en op welke wijze een terrein waar de functies tennispark, bowlinghal, kinderdagverblijf, kantooromgeving, hotelvoorziening en een gated-community ook nog 80 +12 woonappartementen kan behelzen; - De integrale visie voor het gebied, het procedureel kader (waarom geen MER-beoordeling, terwijl voor het gebied meer dan 2.000 woningen gepland zijn om te worden gebouwd, welke procedure voor de Wabo en de Wro en onderliggende onderzoeken zijn (deels) niet aanwezig, waardoor een integrale beoordeling van het plan, inclusief het effect op de leefbaarheid door gemeenteraad niet ordentelijk mogelijk is en geen besluiten genomen kunnen worden; - De stedelijke inpassing is door onduidelijk beleid / ontbrekende kaders en beeldkwaliteitsplan een carte blanche voor de ontwikkelaar, negatieve effecten van de herstructurering worden eenzijdig afgewenteld op huidige bewoners van de gated-community en de bewoners van de Hugo de Vriesweg en omstreken; - 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; - 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. - De milieueffecten zijn onbekend van het gewijzigd gebruik van het terrein De Kegel en de voorgenomen woningbouw.	Beantwoording hoofdstuk 1 Ad Kernpunten van de reactie op de nota De kernpunten 1 t/m 9 worden in de hoofdstukken 2 t/m 4 van de reactie verder toegelicht. De beantwoording van de kernpunten vindt bij die hoofdstukken plaats. Naar aanleiding van de ingediende reactie wordt opgemerkt dat in een Startnotitie een ruimtelijk initiatief wordt beschreven, geanalyseerd en aan de hand van (beleids)kaders wordt getoetst. Vervolgens worden in de Startnotitie, op basis van de beschrijving, analyse en toetsing, randvoorwaarden voor de verdere (bouwplan)ontwikkeling geformuleerd. Een Startnotitie beoogt de grote lijnen vast te leggen en is dan ook van een andere aard en diepgang dan een bestemmingsplan. De reactie lijkt echter die aard en diepgang van een bestemmingsplan wel te verwachten. Dat is echter in dit (begin)stadium van het ontwikkelings- en besluitvormingsproces niet een reële verwachting. Het is daarom niet vreemd dat gedetailleerde informatie over de bouwplannen en relevante onderzoeksrapporten nog niet beschikbaar zijn. De talrijke vragen/opmerkingen in de reactie, die hierop en op de uitvoerings- en (toekomstige) exploitatiefase betrekking hebben, kunnen dan ook niet worden beantwoord.

	Het plan kan in huidige vorm, zoals weergegeven wordt in de nota, niet vastgesteld worden door de Gemeenteraad. De bewoners willen in gesprek met de gemeente om te komen tot: 1. Het kennis nemen van de nog uit te voeren onderzoeken, de feiten en effecten van plannen op de omgeving; 2. 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; 3. 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; 4. Het inzetten van een buitenplanse afwijkingsprocedure Wabo (1e kwartaal 2017) voor de bouw van het NTC. Dat leidt tot een verdere problematisering van de verhoudingen. Te veel onderwerpen zijn nog niet ordentelijk uitgewerkt, de MER-procedure ontbreekt en voor de gated-community wordt de bebouwingsafstand van 50 meter van tennisbanen tot de stadsvilla's (en de te ontwikkelen vrijstaande villa's op de Hugo de Vriesweg niet in acht genomen wordt.	
	Hoofdstuk 2 Ruimtelijke inpassing ordentelijk? <u>Huidige beschrijving gebied, vanuit perspectief van de bewoners, waarde van de woonplek</u> <u>Bovenkerkerweg 79, 79A-F</u> Rust, ruimte, vrijheid, luxe en privacy! Dat zijn de 'key words' voor de geschakelde stadsvilla's welke zijn gelegen aan de Bovenkerkerweg 79, 79A tot en met 79F (verder te noemen 79 79A-F) 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 is zodat er controle is op wie er de wijk in- en uitgaan. Optimaal dus voor diegenen die op privacy en veiligheid gesteld zijn. De bewoners hebben bewust gekozen voor het leven in de anonimiteit, bijvoorbeeld vanwege maatschappelijke dreigingen en of maatschappelijke functie. In totaal zijn er zeven luxe stadsvilla's, aanwezig 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 de bewoners aan wooncomfort kunnen wensen, zicht op blauwe luchten en een groene bosrand. <u>Vrijheid, ongezien wonen.</u> De bewoners 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 vermeende rommelige karakter van het terrein eromheen herbergt nu kleinschalige functies, 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 79A-F en de Hugo de Vriesweg waarderen.	Beantwoording hoofdstuk 2 <u>Ad Huidige beschrijving gebied, vanuit perspectief van de bewoners, waarde van de woonplek</u> De beschrijving in de reactie van de woonomgeving van Bovenkerkerweg en De Hugo de Vriesweg wordt voor kennisgeving aangenomen.



Op bovenstaande afbeelding is het uitzicht op de blauwe lucht en groen zichtbaar. De lantarenpalen op de foto zijn ongeveer 10,5 meter hoog. Met de voorgenomen bouw van het carré gebouw zou daar dan nog 8 meter gebouw bovenop komen.

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. Enig dispuut tot nu toe is het weghalen van de groenwal aan de achterzijde van de stadvilla's enkele jaren geleden, deze reactie kan er toe leiden dat deze groenstructuur terug komt.

Tot slot hebben sommige bewoners 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.

Hugo de Vriesweg 1 tot en met 11 en Hugo de Vriesweg 2 tot en met 8, Hugo de Vriesweg 29, Bovenkerkerweg 85

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 de bewoners 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 sloot heeft een hoge natuurwaarde voor amfibieën. De Hugo de Vriesweg is doodlopend voor gemotoriseerd verkeer. Aan het einde van de Hugo de Vriesweg zijn nog een paar onbebouwde kavels.

Aard en omvang van het programma.

Het is voor Amstelveen toe te juichen dat de kans bestaat dat het NTC naar Amstelveen toe komt. Deze ontwikkeling is goed voor Amstelveen en de uitstraling van het tennis als plezierige recreatie. Dat een locatie aangepast moet worden aan de eisen die de NTC stelt is begrijpelijk en op voorhand niet onredelijk.

Dat de eigenaar Netjes BV met de vestiging van het NTC op het idee komt om voor de financiering van de verbouwing en aanpassing, (extra) zekerheden te genereren in de vorm van inkomsten uit appartementen-verhuur, is met de woningnood in Amstelveen voorstelbaar, echter noch in de verantwoording of onderlegger wordt aannemelijk gemaakt waarom tot deze aantallen wordt gekozen. Hetzelfde geldt voor de geplande uitbreiding van het hotel. Het idee van winstmaximalisatie ten koste van de bewoners van de 7 stadsvilla's in hun gated-community is een meest logische verklaring. De bewoners zien graag een betere verklaring tegemoet.

In de nota ontbreken gegevens over het huidige bvo, gbo, bebouwingspercentages en bouwvlakken voor de huidige en voor de nieuwe ontwikkeling. Niet vastgesteld kan worden of het een transformatie betreft of een uitbreiding voor de verschillende functies. Ook een overzicht van volumes, afstanden, zichtlijnen, groenstructuur en landschapsbeeld ontbreken. Nu wordt de beschrijving van het terrein eenzijdig negatief weergegeven als een mening, de feitelijke onderbouwing en de positieve punten van de huidige inrichting zijn niet meegenomen.

Voor het ontwerp zijn geen referentiebeelden aangeleverd, dan wel voorbeelden genoemd die aansluiten bij hoe het stedelijke concept van sport en wonen zich verhoudt in de openbare ruimte. De artist-impressie geeft de indruk van een hoog stedelijk recreatiegebied met wonen waar het concept van stadsvilla's in een gated- community dan wel vrijstaande villa's op ruime kavels niet meer terug te vinden is.

De karakterverandering van het terrein wordt van "groene recreatie, met stadsvilla's en in de omgeving vrijstaande villa's" getransformeerd naar hoog stedelijke sportvoorziening, en compact stedelijk woonmilieu zonder dat de effecten daarvan worden uitgewerkt.



In de afbeelding is op de rooilijn van het voorgestelde carré gebouw op 14 meter hoogte en op een foto gemaakt waarbij de inkkij in de stadsvilla's wordt weergegeven.

Ad Aard en omvang van het programma

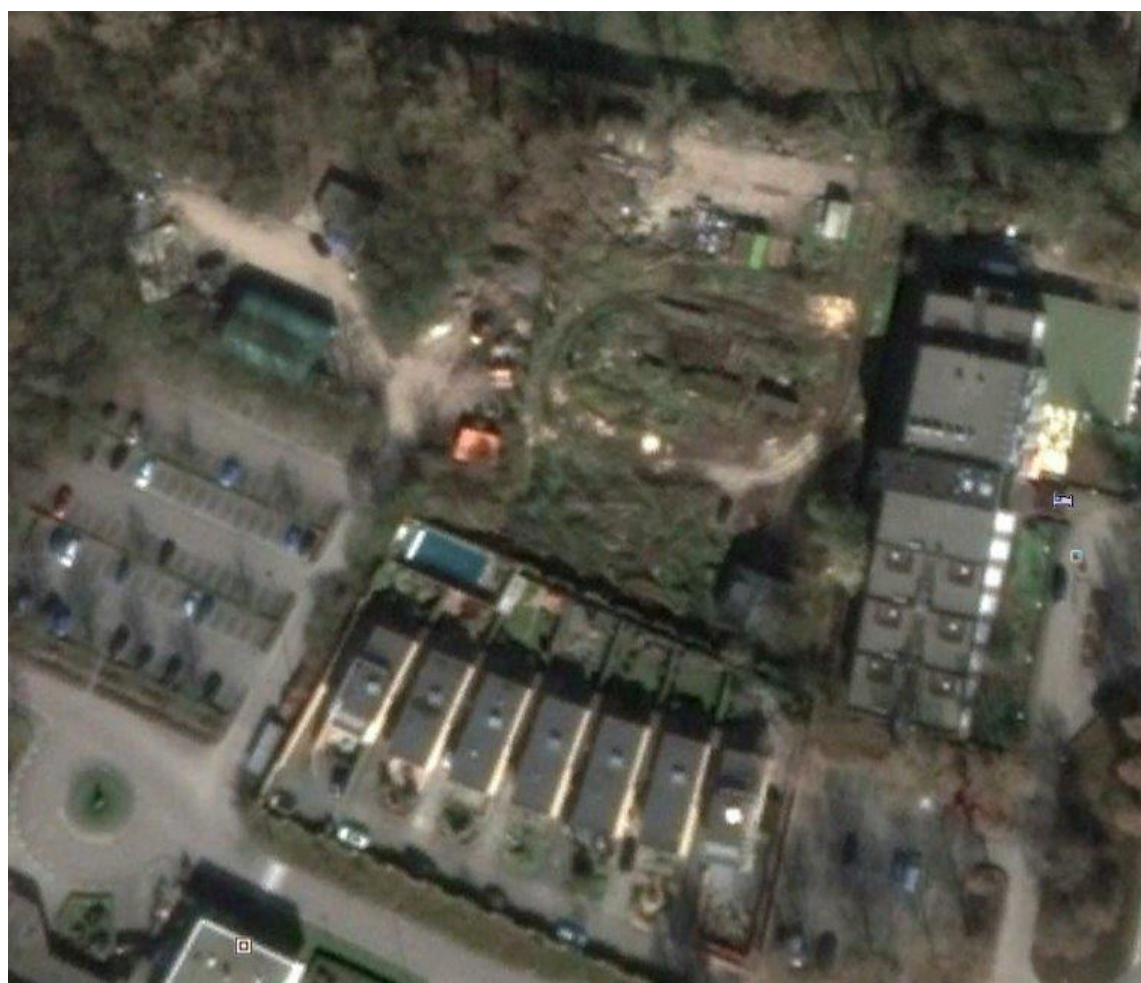
De reactie dat de bewoners van de Hugo de Vriesweg en de gated community de komst van het NTC naar De Kegel onderschreven, wordt voor kennisgeving aangenomen.

In paragraaf 4.1. van de Startnotitie wordt omschreven dat in samenspraak met de initiatiefnemer het ruimtelijke concept voor het gebied De Kegel, op basis van gezamenlijke ambities, is opgesteld. Het zorgvuldig toevoegen van een woningbouwprogramma maakt hiervan onderdeel uit. De realisatie van de woningbouw zal ontegenzeggelijk bijdragen aan de financiële haalbaarheid van het totaalplan voor De Kegel maar wordt om meerdere redenen wenselijk geacht:

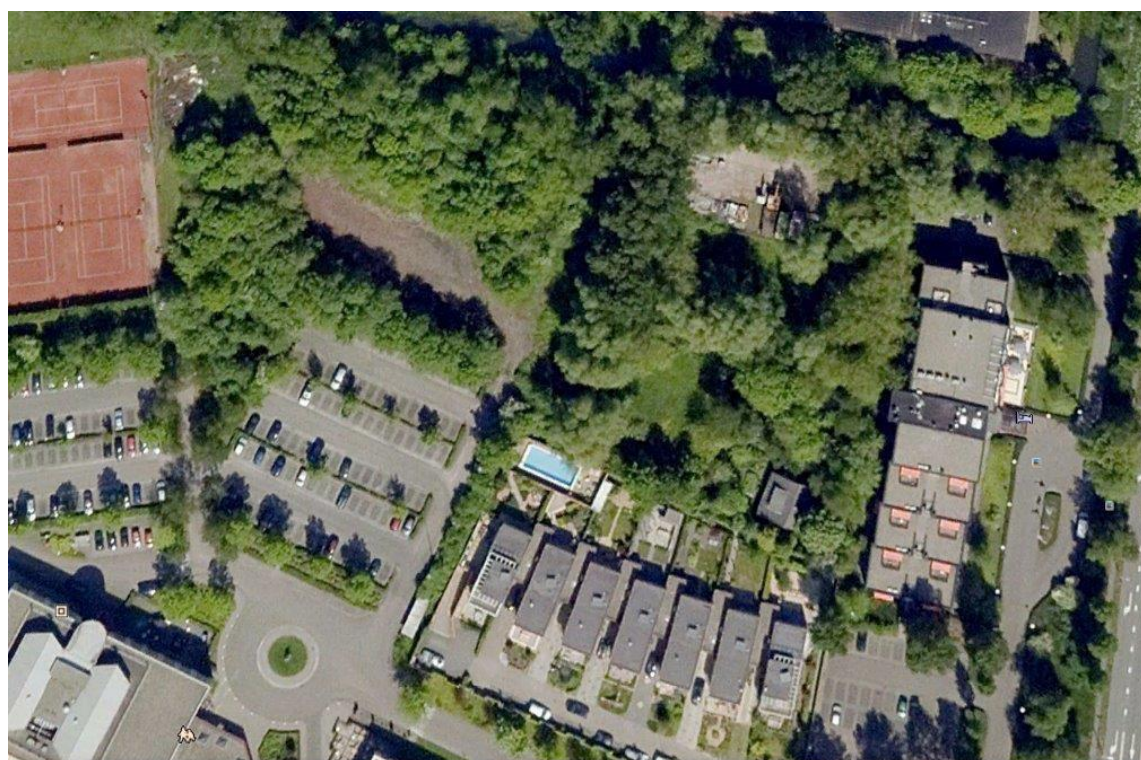
- de functiemenging met wonen, die door de aanwezigheid van de gated community al bestaat, maakt het gebied vitaler en levendiger. Verder brengt functiemenging de nodige (steden)bouwkundige afwisseling en neemt de sociale veiligheid (buiten kantoor/gebruiksuren) toe;
- de realisatie van betaalbare woningen bevordert de doorstroming op de woningmarkt in Amstelveen.
- het is van belang om de schaarse nieuwbouwmogelijkheden in Amstelveen optimaal en in kwalitatieve zin te benutten.

De gevraagde gedetailleerde informatie komt bij de verdere uitwerking van de bouwplannen en/of bij het opstellen van de bestemmingsplanherziening beschikbaar. In de startnotitie is in paragraaf 4.2. het voorlopige programma vermeld op basis van de thans beschikbare informatie.

Tot slot is het woningbouwprogramma wat Amstelveen voor ogen heeft voor het gebied voor de periode 2015-2018 al 2.800 woningen. In het Amstelveens Nieuwsblad van 19 oktober 2016 wordt melding gemaakt dat deze woningen verder uitgebouwd kunnen worden in aantallen tot 5.500 tot 6.000 woningen. Het zwaartepunt ligt in de transformatie van de Legmeer en een stukje in Westwijk. Dat zijn de direct aangrenzende gebieden rond dit plangebied. Het is met de huidige spelregels zo dat als er plannen zijn voor de bouw van meer dan 2.000 woningen (tenminste) een MER-beoordelingsplicht van toepassing is. Onderbouwd moet worden of een MER moet worden opgesteld of met welke reden niet. Hierbij moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een MER-plicht. Het 'klein knippen' van projecten is niet toegestaan om onder de MER-plicht uit te komen. Dit volgt onder meer uit de totstandkomingsgeschiedenis van het Besluit MER, waarin uitdrukkelijk is overwogen dat "De toevoeging 'in een aaneengesloten gebied' [...] is bedoeld om aan te geven dat projecten niet mogen worden gesplitst teneinde deelprojecten met een aantal te bouwen woningen lager dan de respectievelijke drempelwaarden te verkrijgen." (NvT bij het besluit van 7 mei 1999, Stb. 1999, 224, p. 50.). Uit jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat gefaseerde realisatie van een woongebied met een aantal woningen dat uiteindelijk komt te liggen boven de drempelwaarde maar waarbij iedere fase beneden die drempelwaarde blijft, niet impliceert dat geen sprake is van een MER-plichtig project (Vlg. 9 juni 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AP1081, zie ook 9 februari 2005, ECLI:NL:RVS:2005:AS5515). Het plangebied hoeft ook niet aan elkaar te grenzen om te kunnen spreken "een aaneengesloten gebied". Aan dit vereiste is ook voldaan indien de plangebieden die deel uitmaken van één woningbouwproject niet direct aaneensluiten maar een zodanige geografische samenhang vormen dat de milieueffecten van dit project worden gebundeld en elkaar versterken (ABRvS 9 juni 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AP1081, zie ook Rb. s'-Gravenhage, 10 april 1997, Gst. 1999, 7110, 9). Aangezien in het startdocument al sprake is van 2.800 woningen in een aaneengesloten gebied geldt dan ook de MER-beoordelingsplicht. De conclusie in de nota (dat slechts een vormvrije MER-beoordeling moet worden opgesteld) is dan ook onjuist. <u>Privacy, woongenot en veiligheid</u> Een gated-community beschermt en beveiligt bewoners tegen woon- en leefomgeving. Naast de controle op de toegang is een gated-community beveiligd met beveiligingscamera's, alarmsystemen en een omheiningen zoals in dit geval een muur. De huidige beleving van de bewoners 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. 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. Het weghalen van wellicht meer dan 100 bomen in maart 2012, aan de achtertuinzijde op het terrein van Netjes BV (voorheen het terrein van een boerderij, waarmee Dirk Netjes een deal sloot om het terrein alleen te kopen zonder begroeiing), is een grote aanslag geweest op de privacy, aangezien er plots uitzicht was op het hotel in plaats van een bosrijke achtertuin. Echter, de bewoners hebben dat laten lopen omdat dit het kappen van bomen betrof op een eigen terrein. De bewoners hebben wel geprobeerd om met Netjes Beheer tot overeenkomst te komen over nieuwe begroeiing, maar daar viel toen niet over te praten. Nu het terrein wederom heringericht wordt, komen de woonvoordelen en woonwensen erg onder druk te staan en is de bescherming die tot nu toe het geval was mogelijk straks weg.	Op 9 november 2016 heeft de gemeenteraad het Ruimtelijke Ontwikkelingsperspectief Wonen in Amstelveen vastgesteld. Hierin wordt beoogd een beeld te geven van het concrete ontwikkelperspectief van woningbouwlocaties in Amstelveen, beredeneerd wat vanuit huidige regelgeving, de huidige stedenbouwkundige structuur en de huidige woonwensen mogelijk wordt geacht. Alle woningbouwprojecten hebben echter niet dezelfde status. Er zijn zogenaamde harde projecten die in principe niet meer beïnvloedbaar zijn omdat deze privaatrechtelijk zijn vastgelegd en mogelijk reeds in realisatie zijn. Daarnaast zijn er zachte projecten (met of zonder raads kader) waarvan de realisatie nog niet vaststaat. Zo bevindt zich de transformatie van het bedrijventerrein Legmeer naar woningbouw nog in de inventarisatiefase. De vernieuwingsplannen voor De Kegel betreffen een zelfstandige ontwikkeling van een gebied dat geen ruimtelijke en/of geografische samenhang met andere woningbouwprojecten in Amstelveen vormt. Dit ruimtelijke initiatief zal dan ook op zijn eigen merites beoordeeld worden. Dan blijkt dat de drempelwaarden uit de bijlage van het Besluit m.e.r. niet overtreden worden, maar dat wel sprake is van één van de genoemde categorieën. Dit leidt tot de conclusie dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Die zal dan ook bij de verdere uitwerking uitgevoerd dienen te worden. <u>Ad Privacy, woongenot en veiligheid</u> Van de reactie dat de bewoners van de gated community veel waarde aan de muur rondom hun wooncomplex hechten, wordt voor kennisgeving aangenomen. Dit geldt ook voor de reactie dat bijna 5 jaar geleden houtopstanden op een belendend perceel zijn verwijderd.
---	--



Op bovenstaande afbeelding is de sloop van de bomen weergegeven.



In de afbeelding hierboven zijn de bosschages en bomen aan de achterzijde zichtbaar. Deze zijn nu weg.

Richting de ontwikkelaar is aangegeven dat het spreken over een uitkoop van de zeven woningen een voor de bewoners serieus traject is. Verder valt nadrukkelijk te vermelden dat de wegen op het terrein van De Kegel eigen terrein zijn, dat betekent dat de stadvilla's niet aan de openbare weg liggen. Met de eigenaren van 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 voortuinen dienen derhalve dezelfde bescherming te genieten als de achtertuinen. 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. De bewoners hebben zich, indertijd bij de bouw in 2001, aangesloten bij de geldende (en ook in het bestemmingsplan 2014 geconsolideerde planregels) van maximaal 2 bouwlagen (met kleine afwijkingen in architectonisch opzicht als bouwaccent) met (gemeenschappelijke) kap. Diverse bewoners hebben toendertijd dit wel geprobeerd, echter het is bij een accent aan de buitenzijde van het blok gebleven. Het concept van twee bouwlagen met kap wordt als stadvisie met dit plan overboord gegooid en er wordt door de projectontwikkelaar gefocust op winstmaximalisatie, ten koste van de ruimtelijke inpassing van de plannen en de belangen van de bewoners. Het gebied is niet ingericht voor woningbouw van meer dan twee lagen en de waarde van de gated-community is niet meegenomen in de planvorming. Hetzelfde geldt voor de Hugo de Vriesweg, die als doodlopende straat in landelijk poldergebied met vrijstaande villa's op grote kavels ontstaan is. Daarnaast heeft 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. Tevens zijn de voorwaarden zoals de inrichting van de plint van de bouwblokken carré en appartementen bij de bowlingbaan niet gebaseerd op uitgangspunten van leefbaarheid en sociale veiligheid, maar op een zoveel mogelijk genereren van bergingsfuncties voor de appartementen erboven als ook het auto parkeren. Een riant geplande entree doet aan dit concept niets af, het blijft een afgesloten wal met één ingang voor bewoners en een of twee ingangen voor parkeren en de toegang tot de bergingen. Dit komt de veiligheid en leefbaarheid van de “openbare ruimte” niet ten goede, zeker niet in relatie tot de gated-community die aan de overzijde is gevestigd. <u>Vigerend bestemmingsplan en knelpunten verkeer</u> Het bestemmingsplan “Amstelveen Zuid-West”, hierna te benoemen “bestemmingsplan” is in 2014 onherroepelijk geworden en heeft de tendens om dat de laatste gaatjes op de kaart met kleine aantallen woningen te bebouwen, zodat er vaak sprake is van ergens 5 of 9 woningen neer te zetten in hetzelfde ritme en vorm als de rest van de bebouwing, 2 lagen, kap, parkeren op eigen terrein. Bewoners zijn geschokt dat een zorgvuldige afweging van belangen in het bestemmingsplan “bruut” doorbroken worden met voorgenomen initiatief. Voor de renovatie en aanpassing van het tennispark zijn bewoners constructief en willen meedenken in alternatieven om de hinder zo veel als mogelijk te beperken, voor de hoogbouw, uitbreiding hotel, appartement woningen en stadse allure van het terrein is geen begrip omdat het het concept van de gated-community aantast en de privacy in ernstige mate beperkt. In de nota is geen aandacht voor de afwegingen om te komen tot deze locatie, er is geen inzicht in het voorgaande proces van afwegingen en keuzen die gemaakt zijn. In het vigerend bestemmingsplan “Amstelveen Zuid-West 2014” zijn de ontwikkelingen voor dit gebied als volgt beschreven. Voor het aangrenzende bedrijventerrein Legmeer staan de volgende passages in het bestemmingsplan: <i>“Bedrijventerrein Legmeer kent een behoorlijke leegstand en is op onderdelen sterk verouderd. De huidige bedrijfsbestemming past veelal niet meer op de behoefte vanuit de markt. Het terrein biedt ruimte aan bedrijven met een zwaardere milieucategorie, maar desondanks is een verschuiving te zien naar functies als maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, autodealers en vormen van detailhandel. Ook hier is in potentie de parkeerdruk een probleem. Het terrein kent een slechte structuur: bezoekers hebben de neiging te verdwalen.</i> <i>Het uitgangspunt voor de bedrijventerreinen Legmeer, Bovenkerk en Westwijk is om een zo maximaal mogelijke invulling te geven aan de bestemming zonder andere bedrijven, omwonenden of andere</i>	Het is aan Netjes Beheer BV om op het voorstel van de bewoners te reageren. De eigendomssituatie van het gebied De Kegel is bij de gemeente genoegzaam bekend. Met betrekking tot de projectie van appartementengebouwen tegenover de gated community wordt allereerst opgemerkt dat het geen stedenbouwkundig dogma is dat in een woonomgeving waarin grondgebonden woningen voorkomen, er geen hogere woonbebouwing zou kunnen worden gerealiseerd. In de randvoorwaarden die in de Startnotitie worden geformuleerd, is bepaald dat de bouwhoogte van deze meergezinswoningen maximaal 5 bouwlagen mag bedragen, waarbij de bovenste bouwlaag bij voorkeur terug wordt gelegd. Bij de projectie van de appartementengebouwen wordt een respectabele afstand tot de woningen van de gated community in acht genomen. Afhankelijk van de exacte positionering van deze woongebouwen bedraagt deze afstand tot de bestaande woningen van de gated community ca 34 tot 42 meter. Een dergelijke afstand wordt in stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar en inpasbaar geacht. Er wordt niet uitgesloten dat door de realisatie van de appartementengebouwen er bij de woningen van de gated community enig verlies aan privacy zal optreden. Gelet echter op de reeds bestaande inkijk op deze woningen vanuit de huidige bebouwing en de relatief grote afstand tot de geprojecteerde nieuwbouw treedt er geen onaanvaardbare en/of onevenredige vermindering van de privacy op. De bouwplannen voor de appartementen moeten nog verder worden uitgewerkt. Op dit moment is dus nog niet bekend hoe de plint van deze gebouwen zal worden vormgegeven. <u>Ad Vigerend bestemmingsplan en knelpunten verkeer</u> In het bestemmingsplan “Amstelveen Zuid West” is het gebied De Kegel, op basis van het bestaande gebruik, conserverend bestemd. Het ruimtelijke initiatief van Netjes Beheer BV om het gebied De Kegel te herstructureren en transformeren is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Er is een wijziging van bestemmingen, bouwvlakken en bouwhoogten nodig. In dat verband wordt opgemerkt dat de vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State luidt dat “bij vaststelling van een bestemmingsplan de gemeenteraad beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.” De Afdeling toetst deze beslissing van de gemeenteraad terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van het voorliggende ruimtelijke initiatief wordt in de Startnotitie en in de onderhavige Nota van Beantwoording betoogt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er aldus gereede gronden zijn om het bestemmingsplan te herzien.
--	--

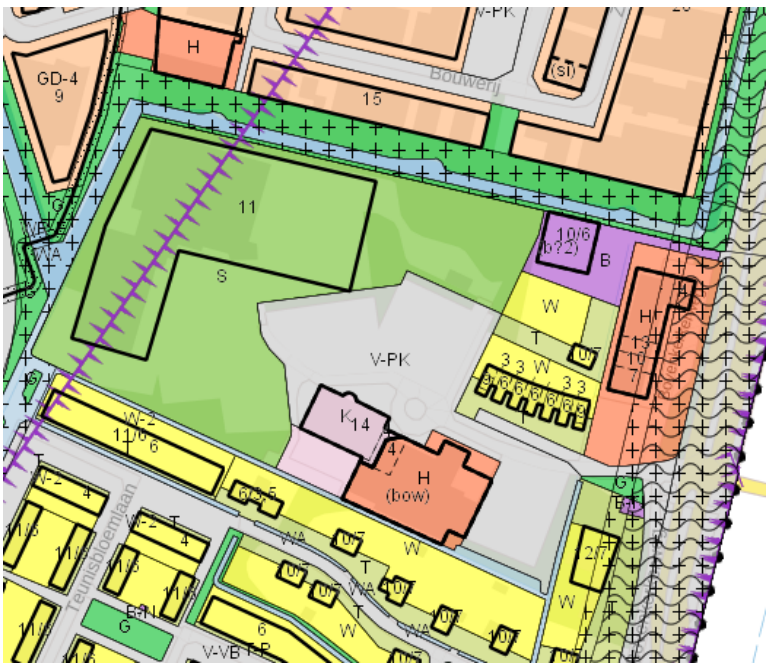
<i>belanghebbenden te schaden. Het voordeel van gemengd bestemmen, is dat er geen ruimtelijke procedures nodig zijn om in afwijking van het bestemmingsplan een functie toe te laten.”</i> In het bestemmingsplan wordt voor het terrein de Legmeer uitgegaan van ontwikkeling zonder de bewoners in de omgeving te schaden. De Kegel was al helemaal bestemd met vaste bouw- en sportvlakken en (historisch) gegroeid gemengd gebruik. De ontwikkeling van woningen en of het up-graden van een tennispark als het gesitueerd zou zijn op het bedrijventerrein van de Legmeer, zou niet mogelijk doordat het bestemmingsplan veranderd moet worden. Voor het terrein van De Kegel zou deze wijziging ineens geen probleem zijn, dat is merkwaardig hoe de rechtskracht van een bestemmingsplan wordt uitgelegd. Het plan is in strijd met de uitgangspunten van het bestaande bestemmingsplan en rechtsgevoel van de omwonenden. Opvallend is dat de parkeerdruk (en druk op het onderliggend en provinciaal wegennet een aandachtspunt is. Op 5 december kreeg ondergetekende een set gemeenteraadsstukken toegezonden in het kader van de voortgang van de voorgenomen wijziging van de Bovenkerkerweg. Met de transformatie van de Legmeer, en nu ook 80 potentiële woningen op het terrein van De Kegel en de ontwikkeling van Bovenkerkerweg 83B met 12 woningen gaat het aantal verkeersbewegingen omhoog met een factor van 6 tot 8 per woning ($92 \times 8 = 736$) extra autoritten bovenop het bestaande niveau. De ontwikkelingen van woningbouw op (overgebleven) kavels worden in het bestemmingsplan gelimiteerd, de aantallen worden met de parkeernorm en intensiteit van het verkeer gelimiteerd. In onderhavige startnotitie ontbreekt de verzameling van de te formuleren onderzoeksvragen, het verzamelen en presenteren van de feiten, het trekken van een conclusie en mitigerende maatregelen om een en ander in te passen in de bestaande ruimtelijke structuur. Derhalve gaat de startnotitie lichtzinnig om met de belangen van de huidige bewoners op het terrein van De Kegel, als ook met de bewoners van de Hugo de Vriesweg, de bewoners en bedrijven van de Legmeer/Bovenkerk en de verdere omliggende bebouwing. Over de opzet van de woonwijk Westwijk, de lintbebouwing en de oude bebouwing aan de Hugo de Vriesweg wordt verderop in deze reactie ingegaan. De conclusie daarvan is dat voorgenomen plan géén stedenbouwkundige relatie heeft of een voortzetting is van de bebouwing die in de directe woonomgeving en woonwijken van het plangebied voorkomt en of aansluiting vindt. Voor de upgrade van de Bovenkerkerweg is mogelijk ook een MER procedure nodig, teneinde de milieueffecten (lucht, geluid en luchtkwaliteit) voor de bewoners van de Bovenkerkerweg, Hugo de Vriesweg en andere betrokkenen. Hiervan wordt geen melding gemaakt en is niet opgenomen in het kader en beleid. <u>Plankaart en begrenzing</u> In het bestemmingsplan is een duidelijke plankaart weergegeven met plangrenzen. Nu is er vanuit de bewoners begrip dat de kans voor de vestiging van het Nationaal Tenniscentrum naar Amstelveen een kans voor de gemeente is. Echter, de uitbreiding met een tweetal banen en een wijziging van de bebouwingsstructuur past qua bebouwingsvlakken niet in het huidige plan en dient derhalve een uitgebreide procedure te volgen. Ontbrekend in de notitie is een voorgestelde nieuwe plankaart waarin de verschillende functies met bouwvlakken ruimtelijk zijn weergegeven. Dit is een zwaar tekort in de voorlichting, die met een met een animatiefilm “artist-impressie” over de nieuwe bebouwing niet weggenomen kan worden. Onduidelijk zijn de afstanden, hoogte van gebouwen en view-point (lijkt in de film rond de 3,5m tot 5m zit, zo lang is niemand)geeft een zeer vertekend beeld. Ook een overzicht van oud versus nieuw, bebouwingsgrenzen, afstanden van de nieuwe speelbanen tot de woningen en de nieuwe indicatieve plankaart ontbreken. Hierdoor kan er geen afdoende afweging worden gemaakt en wordt het belang van bewoners onvoldoende gewaarborgd. <u>50 meter afstand tot woningen</u> Tevens ontbreekt de motivering waarom de twee nieuwe tennisbanen op minder dan 50 meter afstand van de woningen 79 79A-F worden gesitueerd. Er wordt geen rekening gehouden met de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. In de handreiking wordt ter voorkoming van hinder een afstand van 50 meter aanbevolen tussen een rustige woonwijk en tennisbanen (met verlichting) (SBI-2008: 931, categorie 3.1). Naast mogelijke geluidshinder,	Op 14 december 2016 heeft de gemeenteraad besloten krediet beschikbaar te stellen voor het ontwerpen en voorbereiden van de realisatie van een volledig in 2 x 2 rijstroken uitgevoerde Bovenkerkweg tussen de dr. Willem Dreesweg en de Burgemeester Wiegelweg inclusief aanpassing van de kruising Nesserlaan/De Kegel. De streefdatum voor oplevering van deze infrastructurele werkzaamheden is eind 2018. Deze planning sluit aan het gefaseerde uitvoeringsschema voor het gebied De Kegel waarbij de oplevering van het eerste planonderdeel, het Nationaal Tenniscentrum, in het 4^e kwartaal 2018 is voorzien. <u>Ad Plankaart en begrenzing</u> Zoals bij de beantwoording van hoofdstuk 1 is opgemerkt, heeft de Startnotitie niet de aard en diepgang van een bestemmingsplan. Een nieuwe plankkaart met weergave van bouwvlakken, bebouwingsgrenzen, bouwhoogten etc. is in dit (begin)stadium van het planproces nog niet beschikbaar. <u>Ad 50 meter afstand voor woningen</u> In het vigerende bestemmingsplan Amstelveen Zuidwest 2014 is voor een groot deel van het gebied De Kegel de bestemming “Sport” opgenomen. Op deze gronden, die voor sportterreinen met de daarbij behorende gebouwen en voorzieningen zijn bestemd, is onder andere de bouw van lichtmasten tot een hoogte van 15 meter toegestaan.
--	--

Ook bestaande woningen aan de Hugo de Vriesweg 9 en 11, en de nieuw te bouwen woningen in het verlengde van de Hugo de Vriesweg liggen op minder dan 50 meter afstand van tennisbanen. Door de komst van het NTC is te verwachten dat de tennisbanen veel intensiever gebruikt gaan worden, met als gevolg extra licht- en geluidsoverlast. Begin 2016 is bijvoorbeeld bij een aantal banen al nieuwe lichtmasten geplaatst. Enig inzicht over hoe deze extra te verwachten overlast wordt beperkt ontbreekt.

De stadsvilla's zijn in 2001 gebouwd met het bestaande tennispark. Door de gated-community constructie en de waarden van natuur en lucht was er een balans voor de huidige situatie. In het onderhavige plan wordt deze balans verstoord door de tennisbanen in de richting van de stadsvilla's uit te breiden en door de additionele appartementenbouw wordt het concept van gated-community onderuit gehaald waarbij de privacy en inkijs de grootste bezwaren zijn.

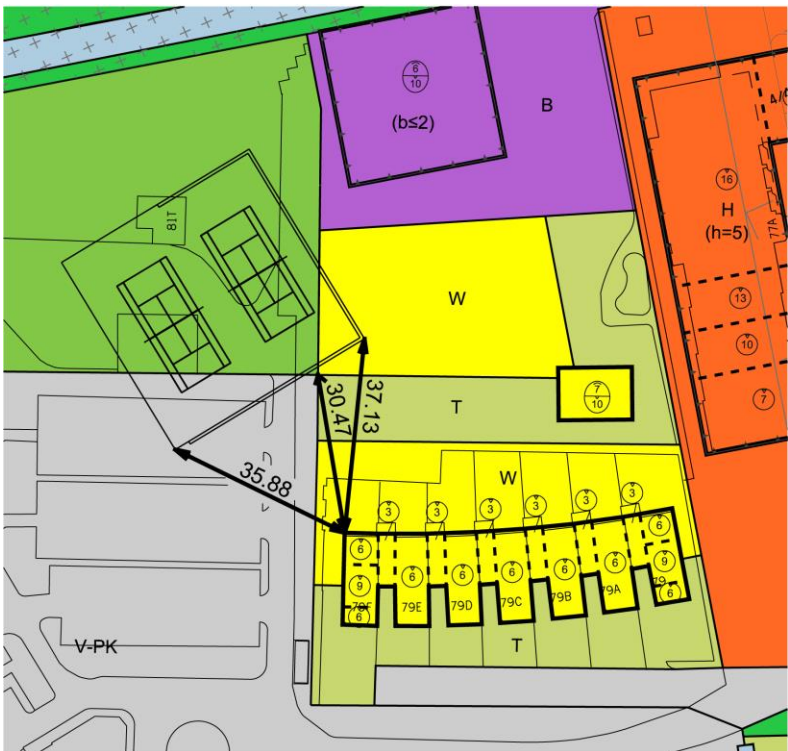
Het woongenot van de huidige bewoners moet uitvoerig worden gemotiveerd ten opzichte van het plan om het tennispark te vergroten.

De onderstaande uitsnede van de plankaart geeft de ligging van deze bestemming (in groen met aanduiding S) in relatie tot de omgeving weer. Hieruit blijkt dat de bestemming 'Sport' reeds op korte afstand van de woningen aan de Hugo de Vrieslaan en de gated community (in geel met aanduiding W) is toegestaan. Zo bedraagt de afstand van de bestemming 'Sport' tot de dichtstbijzijnde woning van de gated community 30 meter.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Amstelveen Zuidwest 2014

In de onderstaande kaart is de ligging van de twee nieuwe tennisbanen op de plankaart van het bestemmingsplan geprojecteerd. Daaruit blijkt dat de nieuwe tennisbanen grotendeels binnen de bestemming 'Sport' zijn gelegen en de aanleg hiervan op basis van het thans geldende bestemmingsplan reeds is toegestaan. Voor de delen van de tennisbanen die buiten de bestemming 'Sport' vallen, wordt de bestaande afstand van 30 meter tot de dichtstbijzijnde woning van de gated community gerespecteerd.



Afstand tot vigerende bestemming en geprojecteerde tennisbanen

In aanvulling op het vorenstaande wordt opgemerkt dat de richtafstand uit de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van 50 meter geldt in het geval van een rustige woonwijk. Dat is hier, gelet op de verscheidenheid aan functies en het beperkt aantal woningen, niet van toepassing. In een gemengd gebied mag de kleinere richtafstand gehanteerd worden.

<u>Ruimtelijke motivatie en kaders Goede Ruimtelijke Onderbouwing</u> De ruimtelijke motivatie van de gemeente Amstelveen om mee te willen werken aan dit project wat erg afwijkt van de bestaande ruimtelijke ordening en een nieuw concept van wonen en sport dicht bij een woonwijk wil situeren ontbreekt. Voor een zo ambitieus plan is dit teleurstellend. Het enige wat terug te vinden is in het stuk zijn een aantal wijd geformuleerde randvoorwaarden, dat is onmogelijk te duiden als motivatie. De kaders voor de uit te voeren onderzoeken in het kader van de Goede Ruimtelijke Onderbouwing ontbreken in de nota. Gefocust op het plan, en het minimaal uitgevoerde povere niveau van het flora en fauna onderzoek en niet op de belangen in de omgeving en het vigerende beleid wordt de gemeente Amstelveen aanbevolen zeer goed te sturen op de onderzoeksvraag en de scope van het onderzoek. <u>Planregels in relatie tot randvoorwaarden (paragraaf 4.3)</u> Verder ontbreekt een systematische opsomming van planregels. Wel worden in hoofdstuk 4.3 randvoorwaarden gesteld, echter deze randvoorwaarden zijn opgesteld zonder het belang te vertegenwoordigen van de bewoners. Planregels moeten worden opgesteld waardoor inzicht en bescherming komt van: 1) De huidige functies en bewoners op het terrein, een inventarisatie van functies ontbreekt; 2) De stedenbouwkundige visie voor het terrein, directe omgeving, met vragen als: “Hoe verhouden zich bouwvolumes tot de weg, openbare ruimte, sociale veiligheid, mate van bebouwingdichtheid, waarden van het hebben van een gated-community, bestaande en te ontwerpen groenstructuur, privacy en inzicht(raar dat alleen de buitenruimtes ingetogen vorm moeten worden gegeven, dat is geen bescherming van de privacy) en sluiten deze aan door het hebben van voldoende evenwicht tussen verticale en horizontale vlakken in het projectgebied”; 3) De hoogte van het hotel is voor het lage gedeelte niet aanvaardbaar voor de bewoners van de gated- community. Ook de hoogbouw tot 42 meter met op de bovenste etages appartementen met de functie wonen wordt door inzicht in de “achtertuinen” niet gewaardeerd. 4) De aansluiting en interactie met de voorgenomen transformatie van de Legmeer een meer gemengde vorm van bedrijvigheid; 5) De aansluiting met het weidegebied aan de andere zijde van de Bovenkerkerweg 6) Het benoemen van parkeren “uit het zicht van...” is een eenzijdige en beperkte visie op mobiliteit voor het gebied; 7) Verkeersdruk en mobiliteit voor de omgeving (is een knelpunt in paragraaf 2.5) wordt niet als randvoorwaarde gesteld; 8) De heterogene vormgeving van het huidige terrein het wordt niet uitgewerkt in het programma, noch is er een referentiebeeld waarop dit is gebaseerd; 9) De groenstructuur tussen De Kegel en de Hugo de Vriesweg wordt weliswaar beschermd, echter de eerder weggehaalde groenstructuur aan de achterzijde van de woningen Bovenkerkerweg 79 79A-F wordt niet benoemd, deze zal terug moeten komen; 10) Andere groenstructuren worden niet benoemd, ook landschappelijke aspecten en natuurwaarden van het gebied worden niet beschermd, te denken valt onder meer aan de verblijven van verschillende uilensoorten, vleermuizen, fazanten en weidevogels aan de overzijde van de andere zijde van de Bovenkerkerweg; 11) Zichtlijnen en inzicht, bezonningsaspecten, de woningen zullen met de huidige plannen en bouwhoogten in de wintermaanden in de schaduw liggen, terwijl nu de zon wel een factor van het woongenot is, ook hiervoor is geen bescherming in de huidige startnotitie. 12) De randvoorwaarden voor verkeer en parkeren gaan alleen over het gebruik van het terrein De Kegel, eveneens meegenomen moet worden hoe de verkeersdruk wordt voor het omliggende gebied, de afwikkeling van het verkeer op de (doodlopende) Hugo de Vriesweg, de parallelweg en het kruispunt. Met 80 woningen erbij wordt zo gesproken over circa 700 extra autobewegingen. Ook de verdere bebouwing van het terrein ten zuiden van de Hugo de Vriesweg zal tot extra verkeersdruk leiden. 13) De ontsluiting voor langzaam verkeer en voetgangers moet voorwaardelijk worden gesteld, niet zo vrijblijvend om het als wenselijk te benoemen. 14) De versterking van de groenstrook en aansluiting op het Natuurnetwerk is een harde voorwaarde voor de herinrichting, er kan niet gemarchandeerd worden met natuurwaarden en de bestaande infrastructuur voor natuur, ecologie en flora en fauna waarden, de paddentrekroutes moeten worden opgenomen als waarde en getoetst worden op haalbaarheid. 15) Voor Luchtkwaliteit, archeologie en externe veiligheid geldt een onderzoeksplicht, deze moet worden opgenomen als harde randvoorwaarde. Het onderzoek naar de verkeersdruk staat niet in het overzicht en zal eveneens moeten worden uitgevoerd.	<u>Ad Ruimtelijke motivatie en kaders Goede Ruimtelijke Onderbouwing</u> In aanvulling op de Startnotitie wordt in de onderhavige Nota van Beantwoording deze motivatie uitgebreider geformuleerd. Bij de beantwoording in hoofdstuk 1 is reeds opgemerkt dat in dit (begin)stadium van het planproces de onderzoeksrapporten nog niet beschikbaar zijn. Ten behoeve van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningaanvraag voor het NTC zullen, zoals in de Startnotitie is aangegeven, nog diverse onderzoeken moeten worden verricht. <u>Ad Planregels in relatie tot randvoorwaarden (paragraaf 4.3)</u> Zoals eerder is opgemerkt, heeft de Startnotitie niet de aard en diepgang van een bestemmingsplan. In een Startnotitie worden geen planregels opgenomen, dat gebeurt in het bestemmingsplan. De beantwoording van vermeldde punten 1 t/m 15 komt in hoofdstuk 3 aan bod.
---	---

	Verdere aanvullingen voor de randvoorwaarden staan beschreven bij de reactie op de nota bij hoofdstuk 3 – annotatie. Tot slot ontbreekt een integraal afwegingen kader waar de verschillende belangen worden afgewogen en gemotiveerd. De bewoners voelen zich in deze vergeten. Ook het inzicht en onderzoek naar de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan ontbreekt. Hierover valt niets te zeggen. <u>Structuurvisie Amstelveen 2025+</u> “Wat goed is voor de regio is ook goed voor Amstelveen. Nieuwe activiteiten mogen echter niet ten koste gaan van het unieke ruimtelijke en groene karakter van Amstelveen. De kwaliteit van de openbare ruimte binnen en buiten bebouwd gebied wordt door velen zeer hoog gewaardeerd en genereert ook veel waarde. Dit citaat is een van de kernbegrippen uit de Structuurvisie 2025+. Onbekend is hoe de nota zich beleidsmatig verankerd vindt in de Structuurvisie en hoe bij welk type gebruik uit bijvoorbeeld Hoofdstuk 4 “Woonmilieus” de ontwikkelaar een en ander wil laten aansluiten. In de staat waarin de nota nu is heeft het de sterke indruk dat er een plannetje was, wat ad-hoc wel een goed idee lijkt, maar waarbij structureel vergeten is dat plannen moeten passen in de bredere kaders en bij de sterkten en zwakten die gebieden hebben. Bewoners voelen zich in de kou staan doordat er aan de ene kan stapels rapporten zijn gemaakt die zekerheid geven over de toekomstontwikkeling voor de lange termijn in Amstelveen en aan de andere kant een “ad-hoc- plan” gewenst wordt wat in beginsel niet aansluit bij eerdere rapportages, vastgesteld (ruimtelijk) beleid in strategienota's en bestemmingsplannen. In de nota wordt hier omheen geschreven, dan wel wordt de strijdigheid benoemd. In de nota ontbreken de onderwerpen voor duurzaamheid, <u>Exploitatie en gebruik tennispark, bowlingbaan en hotel</u> Na een renovatie en of uitbreiding komt de fase van de exploitatie. Hierover hebben de bewoners zorgen. Deze kunnen in het ontwerp maar ook in de exploitatie worden verminderd en of worden weg genomen. Aangezien deze nota geen exploitatieaspecten bevat worden de voor de hand liggende zaken waar nu mee te maken is opgesomd. 16) Inzicht in de geluidsoverlast (verkeer, bezoekers, muziek, publiek, van huidige en toekomstige situatie); 17) De verstoring van (te plaatsen) verlichting (recht op duisternis in de avond en nacht); 18) Horeca en buitenvoorziening, geluidsoverlast van bezoekers op de nieuwe locatie aan de zijde van de achtertuin; 19) Overvliegende ballen die in de achtertuin kunnen geraken; 20) Groepsbezoek en zomerse buitenactiviteiten, geluidsoverlast tot sluitingstijd van het buitenterras (ook in de wintertijd als terrasverwarming wordt toegepast); 21) Laden, lossen, bezoeker parkeren, tijdelijk parkeren, kiss+ride, betaald parkeren, vergunning parkeren, bussen, stationair draaiende motoren, congestie verkeer; 22) Vergroting bowlingbaan? Zijn dat meer bezoekers? 23) De in het persbericht genoemde extra tientallen arbeidsplaatsen, is dat additioneel voor meer overlast van woon-werkverkeer? 24) De ramingen bezoekersaantallen/medewerkers huidig en toekomstig, relatie leggen tussen verwachte aantallen en noodzakelijke volumes; 25) Het kinderdagverblijf is niet meegenomen in nota, aanvullen? 26) Lichtmasten op het tennisterrein staan vaak onnodig lang aan, ook lang nadat er gebruik gemaakt is van de baan. In de maatvoorschriften moet hier zeker rekening mee worden gehouden, voorzieningen moeten worden aangebracht teneinde onnodige verlichting en de daarmee samenhangende hinder moet voorkomen worden. Te denken valt aan gebruiksmelders, extra handmatige uitschakelmogelijkheden of een koppeling tussen het reserveringssysteem en de tijd voor verlichting. 27) Alle lichtmasten lijken altijd aan te zijn. Is het mogelijk lichtmasten voor verschillende banen apart te schakelen zodat niet onnodig verlichting aan is? Het is zeer wenselijk in de exploitatiefase dat er duidelijke afspraken gemaakt worden gemaakt over de als laatste te gebruiken banen in de buurt van de stadvilla's én de bebouwing aan de Hugo de Vriesweg. De banen welke dicht bij de hallen zijn gesitueerd moeten als eerste gebruikt worden;	<u>Ad Structuurvisie Amstelveen 2025+</u> Voor de Structuurvisie Amstelveen 2025+ zijn twee hoofduitgangspunten geformuleerd: - “Amstelveen houdt vast aan de bestaande kernwaarden en visie op de stad en zet in op het behouden en indien noodzakelijk versterken van de daarin benoemde kwaliteiten”; - “Amstelveen levert een bijdrage aan de metropoolregio door kansen te benutten die nieuwe kwaliteiten aan de stad toevoegen”; Wat betreft het wonen is het (thematische) uitgangspunt geformuleerd “dat alles op alles moet worden gezet om de woningmarkt van Amstelveen weer werkend te krijgenHoofdprioriteit is het zorgen voor meer doorstroming door nieuwe kwalitatief hoogwaardige woningen toe te voegen”. Verder wordt het belang geacht dat “Amstelveen de schaarse nieuwbouwmogelijkheden benut om kwalitatief hoogwaardige woningtypen en woonmilieus toe te voegen die op dit moment nog onvoldoende in de stad aanwezig zijn”. De plannen voor de Kegel stroken met de (hoofd)uitgangspunten van de Structuurvisie Amstelveen 2025+: - de vestiging van Nationaal Tenniscentrum en bondskantoor KNLTB in Amstelveen; - de realisatie van middeldure huurwoningen; - het benutten van schaarse nieuwbouwmogelijkheden om kwalitatief hoogwaardig (gemengd) woonmilieu uit te breiden/te versterken. <u>Ad Exploitatie en gebruik tennispark, bowlingbaan en hotel</u> Het is voorstelbaar dat de nieuwbouwplannen voor het gebied De Kegel vragen oproepen over de (toekomstige) exploitatie/beheerfase. Maar in dit stadium van het planproces is (de wijze van) exploitatie nog niet uitgekristalliseerd. Bovendien is niet de gemeente, maar de exploitant de aangewezen partij om hierop te zijner tijd een passend antwoord te geven. De gemeente zal Netjes Beheer BV dan ook verzoeken om in een later stadium met elkaar hierover in overleg te gaan en afspraken te maken.
--	---	---

28) Hoe wordt de afvalinzameling gedaan? De bedrijven hebben een eigen afvalinzameling? De woningen staan op privé terrein, worden er voorzieningen door de gemeente aangebracht of worden er ondergrondse afvalvoorzieningen geplaatst? Of liften de bewoners meer op de inzameling van Netjes BV? <u>Het terrein van De Kegel</u> In het verleden zijn voor de verschillende voorzieningen op het terrein door Netjes beheer BV niet altijd vergunningen aangevraagd. De denken valt aan de deal betreffende de bomenkap met de toenmalige boerderijbewoner aan de zijde van de achtertuin, extra lichtmasten, de lichtmasten voorzien van bewegingscensoren en het mogelijk uitbreiden van de bowling met de winterzaal en het weghalen van een geluidswal achter het officepark. Worden deze uitbreidingen met de wijzigingen gelegaliseerd? Welke zijn legaal, welke discutabel? De bewoners willen dit wel meenemen als onderdeel van een mogelijk her in te richten terrein. Het terrein is minus de woningen 79, 79A-F en 83B eigendom van Netjes beheer BV. Er is sprake van een eigen terrein, de wegen worden onderhouden door Netjes beheer BV, zo is er bijvoorbeeld een verkeersdrempel op het terrein door een aannemer in opdracht van Netjes beheer BV aangebracht. Het groen-onderhoud van het terrein wordt in opdracht van Netjes beheer BV door een (dochter) bedrijf uitgevoerd. De bebording van het terrein is gedaan met borden die niet voorkomen in de bijlage 1 van het RVV. Voor de toegankelijkheid van het terrein is tussen de eigenaren van Bovenkerkerweg 79 79A-F in de koopovereenkomst het recht van overpad privaatrechtelijk overeengekomen. De stadvilla's zijn wel officiële woningen, zij hebben met de oprichting een huisnummerbesluit gekregen. De stadsvilla's liggen niet aan de openbare weg. <u>Economisch profijt Netjes beheer BV ten koste van de bewoners Bovenkerkerweg 79 79A-F</u> Bewoners vinden na kennis genomen te hebben van de plannen van Netjes beheer BV en de informatie op de inloopavond vanuit de gemeente dat het economische voordeel dat Netjes beheer heeft in de vorm van huuropbrengsten NTC en huuropbrengsten van de appartement woningen eenzijdig. De gated-community is haar waarde en woongenot kwijt, de privacy is aangetast en na de transformatie wordt er in stadvilla's gewoond in een duidelijk recreatiepark met middensegment appartementen, terwijl daar in de periode van de bouw van de stadvilla's en in de vigerende (eerdere) bestemmingsplannen daar geen mogelijkheid voor was. Een dakopbouw was voor de stadsvilla's toendertijd al niet mogelijk volgens de welstandscommissie, nu zou dit wel mogelijk zijn? De nadelen van de ontwikkelingen worden eenzijdig afgewenteld op de bewoners. Ook de bewoners van de Hugo de Vriesweg met haar vrijstaande stadsvilla's krijgen (deels) met de nadelen te maken. Het eenzijdig afwentelen van nadelen van (her)ontwikkeling is in strijd met alle beleidsnota's die de gemeente Amstelveen de afgelopen 20 jaar heeft geproduceerd, en dit nadeel wordt op geen enkele wijze in de nota besproken. De bewoners van de Bovenkerkerweg 79 79A-F hebben Netjes beheer BV in een schrijven aangegeven dat hierover verder van gedachten moet worden gewisseld en daar zijn concrete voorstellen voor een op te stellen procedure voor uitkoop gedaan. Tot dat deze privaatrechtelijke onderhandeling verder is uitgewerkt, zullen bewoners tegen het toevoegen van de bestemming wonen zijn op het terrein van De Kegel zijn en tegen het uitbreiden van tennisbanen in de buurt van de stadvilla's Bovenkerkerweg 79 79A-F. <u>Privaatrechtelijke-, publiekrechtelijke belemmeringen en economische haalbaarheid</u> In de nota ontbreekt een overzicht van de: 29) privaatrechtelijke belemmeringen; 30) overzicht van private erfdienstbaarheden voor de Bovenkerkerweg 79 79A-F, private erfdienstbaarheden voor het onderhoud van de sloten rond het terrein 31) privaatrechtelijke onderhandelingsresultaten over mogelijke uitkoop van de bewoners Bovenkerkerweg 79 79A-F; 32) publiekrechtelijke belemmeringen; 33) publiekrechtelijke dienstbaarheden in het kader van de Keur 34) planschade analyse; 35) 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. Deze gegevens zullen moeten worden onderzocht en aangevuld worden in een volgende fase.	<u>Ad Het terrein van De Kegel</u> Van de ongemotiveerde bewering dat bepaalde werkzaamheden op het terrein De Kegel zonder vergunning hebben plaatsgevonden, wordt voor kennisgeving aangenomen. Verder is de eigendomssituatie van het gebied De Kegel bij de gemeente genoegzaam bekend. <u>Ad Economisch profijt Netjes Beheer BV ten koste van de bewoners Bovenkerkerweg 79 79A-F</u> In de voorafgaande beantwoording is voor de genoemde punten in de reactie een verklaring/motivering gegeven. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van planologische maatregelen, bijvoorbeeld de bepalingen van een bestemmingsplan. Dit is mogelijk nadat het planologische besluit, waarop de schade betrekking heeft, onherroepelijk is geworden. Een aanvraag moet bij het college van burgemeester en wethouders worden ingediend. Overigens zal in de anterieure overeenkomst worden opgenomen dat eventuele toekenning van planschade voor rekening van Netjes Beheer BV zal komen. Het is aan Netjes Beheer BV om op het voorstel van de bewoners te reageren. <u>Ad Privaatrechtelijke- en publiekrechtelijke belemmeringen en economische haalbaarheid</u> Bij de verdere planuitwerking worden, voor zover noodzakelijk en relevant, de genoemde aandachtspunten meegenomen.
--	---

Hoofdstuk 3 Annotatie “Herstructurering De Kegel/realisatie NTC” In dit hoofdstuk worden per paragraaf inhoudelijke en redactie opmerkingen geplaatst, dan wel vragen gesteld voor een verdere toelichting en of uitwerking. Paragraaf 1 - Aanleiding 36) In de startnotie is een onduidelijke presentatie van de eigendomsverhoudingen, Netjes beheer BV is geen eigenaar van de percelen 79, 79A-F en eveneens niet van perceel 87B. Het voorstel is om met kavelnummers en huisnummers de situatie weer te geven in een tabel en in een situatieschets. 37) Het Grand Hotel heeft (post)adres Bovenkerkerweg 81, De Kegel heeft (post)adres Bovenkerkerweg 81, Kinderdagverblijf Mirakel heeft (post)adres Bovenkerkerweg 81, Bistro Nice heeft (post)adres Bovenkerkerweg 81, dit klopt niet met hetgeen in de notitie is vermeld. Paragraaf 1.1 – Projectdoelstelling De projectdoelstelling dat de woningen gerealiseerd moeten worden om het bouwprogramma KNLTB te kunnen financieren; 38) Koppeling met het woningbeleid Amstelveen ontbreekt (welk plan, welke uitbreiding, welke bestuurlijke onderlegger wordt hier bedoeld?) 39) Paragraaf 1.2 – in de begrenzing ontbreekt de voorgenomen renovatie van de provinciale weg, ontsluiting terrein en woonwijk 40) Transformatieplannen voor industrieterrein De Legmeer, straten Bouwerij en Zanderij (info op opgave informatie avond) naar gemengd wonen en werken bestemming Paragraaf 1.2 – Plangebied en gebiedsbegrenzing De transformatie en (her)ontwikkeling van de Legmeer wordt genoemd in het bestemmingsplan en heeft nadrukkelijke effecten op deze voorgenomen ontwikkeling; 41) De herstructurering van de provinciale weg ontbreekt 42) Beide ontwikkelingen spelen een rol bij de (cumulatie) van effecten Paragraaf 2 – Analyse huidige situatie 43) De analyse is niet juist weergegeven. Het terrein van Netjes beheer BV is door aankoop (perceel voor perceel) verworven. Het is zodanig verworven dat er aansluitende percelen zijn ontstaan, met uitzondering van de percelen voor Bovenkerkweg 79 79A-F. Deze gronden hadden een woonbestemming voor een boerderij, de woonbestemming is in 2001 gecontinueerd door het plaatsen van stadsvilla's. Op het terrein van Netjes beheer heeft nooit een woonbestemming gezeten. In de nota staat niet dat voor de rest van het terrein geen woonbestemming mogelijk is. Graag de tekst nuanceren en aanvullen hierop. 44) Het braakliggende terrein is dus gekocht door Netjes rond april mei 2012. Wij hebben de indruk dat dit stuk grond dus nog gewoon een woonbestemming heeft, en dus geen restaurant en horeca bestemming, zoals zij daar nu op wil realiseren. 45) De ontsluiting van het terrein is niet “geborgd”, deze is via een parallelweg mogelijk (ongelijkwaardige kruising) met de Bovenkerkerweg (N521), huidige situatie is gevaarlijk voor fietsers en voetgangers. Voor het huidige gebruik van het terrein in spijtstijden is het zeer druk met congestie van auto/fietsverkeer. De gemeente heeft aangegeven dat huidige situatie al onwenselijk is, concretisering is opgevraagd van de plannen, behalve een algemene notitie wordt hier nadrukkelijk gevraagd om deze werkzaamheden aan de Bovenkerkerweg te concretiseren, te integreren in het plan alvorens meer stedelijke verdichting op het terrein toe te laten; 46) de ontsluiting voor de 7 stadsvilla's is notarieel vastgelegd met een recht van overpad, in zoverre is er sprake van “borging”, het is onduidelijk of in deze situatie verandering gaat optreden. 47) Aan de buitenzijde van de gated-community is nu een muur, aan de buitenzijde van deze muur is een groenstrook, een zachte grens om niet te parkeren tegen de muur. 48) Graag verduidelijking wie in de huidige situatie waar zit, bezettingsgraden, aanwezigheid en bezoekersaantallen	Beantwoording hoofdstuk 3 <i>Ad 36 en 37</i> In de Startnotitie is een nieuwe overzichtstekening opgenomen waarop de projectbegrenzing, de huisnummering en de eigendomssituatie zijn aangeduid. <i>Ad 38</i> Het woningbouwprogramma voor De Kegel, dat voornamelijk uit middeldure huurwoningen bestaat, past binnen de uitgangspunten van de Woonagenda Amstelveen 2015-2018 die de gemeenteraad op 9 maart 2016 heeft vastgesteld. Verder wordt met de woningbouwplannen voor De Kegel uitvoering gegeven aan de motie “Focus middeldure huur en koop” die de raad op 28 september 2016 heeft vastgesteld. In deze motie wordt het college opgeroepen in de komende 3 jaar te starten projecten uitdrukkelijker te stimuleren meer middeldure huur en koop te realiseren en na te streven maximaal 25% in het dure segment te realiseren. Het college heeft deze motie omarmd en voert deze op stedelijk schaalniveau uit. Op 9 november 2016 heeft de gemeenteraad het Ruimtelijke Ontwikkelingsperspectief Wonen in Amstelveen vastgesteld. Hierin wordt beoogd een beeld te geven van het concrete ontwikkelperspectief van woningbouwlocaties in Amstelveen, beredeneerd vanuit wat vanuit huidige regelgeving, de huidige stedenbouwkundige structuur en de huidige woonwensen mogelijk wordt geacht. De woningbouwlocatie De Kegel wordt in het Ruimtelijke Ontwikkelingsperspectief Wonen expliciet benoemd/omschreven. <i>Ad 39 en 40</i> De genoemde plannen maken geen onderdeel uit van (de Startnotitie van) het project herstructurering De Kegel/realisatie NTC. <i>Ad 41 en 42.</i> Zie beantwoording 39 en 40. <i>Ad 43 en 44</i> De huidige omschrijving is afdoende, het is niet relevant wanneer Netjes Beheer BV welke gronden heeft verworven. In de Startnotitie is een uitsnede van de bestemmingsplankaart (afbeelding 4, pagina 5) opgenomen. Hierop is te zien welke bestemming voor welke gronden geldt. <i>Ad 45</i> Op 14 december 2016 heeft de gemeenteraad besloten krediet beschikbaar te stellen voor het ontwerpen en voorbereiden van de realisatie van een volledig in 2 x 2 rijstroken uitgevoerde Bovenkerkweg tussen de dr. Willem Dreesweg en de Burgemeester Wiegelweg inclusief aanpassing van de kruising Nesserlaan/De Kegel. De streefdatum uitvoering werk gereed is eind 2018. <i>Ad 46</i> In de voorliggende plannen wijzigt de ontsluiting van gated community niet. <i>Ad 47</i> Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. <i>Ad 48</i> In de Startnotitie is een overzichtskaart (afbeelding 6, pagina 11) opgenomen waarop het bestaande en nieuwe programma voor De Kegel zijn opgenomen. Deze verbeelding en omschrijving van de huidige situatie zijn afdoende.
--	---

Paragraaf 2.1 – Omgevingsanalyse / krachtenveldanalyse 49) Netjes Beheer heeft informatie gedeeld met de omwonenden, het delen van informatie wordt door de bewoners zeer op prijs gesteld. 50) De bewoners hebben zich in de afgelopen weken georiënteerd op de informatie en de informatie proberen te verwerken. Richting Netjes BV hebben de bewoners van Bovenkerkerweg 79 79A-F een schrijven gestuurd met daarin een suggestie om te komen tot verdere informatiedeling en een daarna in te stellen vorm van overleg. Verschillende agendapunten zijn daarvoor genoemd. Paragraaf 2.2 – Analyse vastgoed Zie opmerkingen paragraaf 1.1 Paragraaf 2.3 – Stedenbouwkundige analyse 51) In de startnotitie wordt een beschrijving gegeven van de stedenbouwkundige opzet. Deze is onvolledig en niet correct. De beschrijving zou kunnen luiden: De huidige stedenbouwkundige opzet van het gebied De Kegel is een intensief gebruikte groencampus voor het spelen van tennis en verwante activiteiten, inpandige bowlingbanen, kantoren, een kinderdagverblijf, een restaurant, een hotel en 7 gated-community stadvilla's. In de ruimtelijke relatie is het zo gepositioneerd dat de gated-community stadvilla's veel privacy hebben. Veel ruimte wordt in gebruik genomen door de bestaande tennishal, buitenbanen, parkeren op maaiveld en groenstructuren. 52) Er is sprake van een braakliggend terrein zoals wordt gesteld in de nota, kennelijk wordt bedoeld op het terrein achter de parkeerplaatsen, of betreft het een terrein aan de achterzijde van de gated-community? Of is braak liggend terrein zogenaamd ongebruikt terrein? In de nota is onduidelijk wat er wordt bedoeld. Zie ook de opmerkingen bij 2.1. 53) De structuur is heterogeen, hetgeen de waarde van de anonimiteit voor de gated-community versterkt. De 7 stadvilla's hebben geen belang bij het opgenomen worden in het grotere geheel, temeer omdat de vormgeving niet opvalt. Bij het aanbrengen van samenhang worden de zeven stadvilla's wel onderdeel van een groter geheel (hoe en op welke wijze in de materiaalvoering dat dan ook zal plaatsvinden) en dat is uitdrukkelijk niet de wens van de bewoners. 54) Daarnaast wordt gesteld in de notitie dat de ontsluiting en parkeren kritisch onder de loep genomen moet worden, eerder (paragraaf 2) is gesteld dat de ontsluiting voldoende geborgd is. Dit is in tegenspraak met elkaar, dan wel is het niet goed uitgewerkt. 55) Het moderniseren van functies voor tennis, bowling (niet uitgewerkt) en restaurant (voorgesteld wordt om dit onder te brengen in het hotel met een vergelijkbaar volume). In de presentatie aan de bewoners zijn meer details en volumes gegeven dan in de startnotitie staat. Op dit moment is voor de bewoners niet te beoordelen of de huidige volumes een op een getransformeerd worden. De indruk bestaat dat voor voorgenoemde functies er tevens een uitbreiding plaats vindt. Alleen voor de tennisbaan wordt concreet gesproken over een uitbreiding met een tweetal banen. Het hotel zou er tevens een aantal kamers en vergaderruimten bij krijgen.; Graag een overzicht van de bestaande volumes en maten en de geprojecteerde volumes en maatvoering. Het is nu niet vast te stellen wat de bestaande en nieuwe maatvoering is. Elke wijziging in de vorm van meer bebouwing heeft effect op de andere functies. Deze effecten zijn nu niet te maximeren. Paragraaf 2.4 – Analyse openbare ruimte 56) De uitstraling van het gebied kan ook door het aanpassen van de diverse verlichtingseenheden, trottoirranden, eenduidige inrichting van de weg, uniformeren van groenlanen en het terug planten van de bomenrij aan de hotelzijde/zwembadzijde van de stadvilla's. Daar hoeft niet een appartementen programma voor worden toegevoegd. 57) Tevens wordt het begrip “openbare ruimte” gebruikt. Het terrein is privé eigendom van Netjes beheer BV, met op het terrein een eigendom van de eigenaren van de zeven stadsvilla's. Het terrein is openbaar toegankelijk, echter het is géén openbaar terrein in zin van de wet. Het is niet zo dat de gemeente bij een verandering van inrichting niets te zeggen heeft over het terrein en de lay-out, dat geldt ook voor de gevestigde rechten van overpad en verandering van woongenot en uitstraling. Paragraaf 2.5 – Analyse verkeer Voor een deel staan de ontbrekende en onbekende zaken betreffende verkeer en vervoer voor de Bovenkerkerweg in hoofdstuk 2 aan het einde benoemd, daar wordt naar verwezen.	<i>Ad 49 en 50</i> Deze reacties worden voor kennisgeving aangenomen. De gemeente vindt zeker van belang dat de initiatiefnemer met de omwonenden overleg voert en informatie deelt. <i>Ad 51</i> De omschrijving van de stedenbouwkundige opzet (paragraaf 2.2.) is afdoende maar is naar aanleiding van de reactie aangevuld. <i>Ad 52</i> Met het braakliggende terrein wordt bedoeld op de gronden die geen functie vervullen. Deze gronden zijn momenteel achter de gated community en het parkeerterrein gelegen. <i>Ad 53</i> In stedenbouwkundig opzicht wordt het van belang geacht dat in de huidige onsamenhangende structuur van het gebied De Kegel meer ruimtelijke samenhang, uitstraling en helderheid wordt gecreëerd. Dat dit fundamentele basisprincipe door de bewoners van de gated community niet wordt onderschreven, wordt voor kennisgeving aangenomen. <i>Ad 54</i> In de Startnotitie is vermeld dat “de toegankelijkheid van het terrein De Kegel is geborgd met een ingang vanaf de Bovenkerkerweg”. Daarbij wordt bedoeld dat de ontsluiting van het terrein via de Bovenkerkweg is zeker gesteld. Dat laat onverlet dat de ontsluiting, zoals met de verbredingsplannen voor de Bovenkerkerweg wordt beoogd, kan worden verbeterd. <i>Ad 55</i> In paragraaf 4.2. van de Startnotitie is het voorlopige programma van nieuwbouwplannen beschreven. Bij de verdere uitwerking van deze plannen zal een gedetailleerder overzicht (in aantallen en m2) beschikbaar komen. <i>Ad 56 en 57</i> Het is inderdaad beter om te spreken van openbaar toegankelijk gebied in plaats van openbare ruimte. Het volledige toegankelijke terrein van De Kegel is immers privé-eigendom. Wel geeft de gemeente de initiatiefnemer sterk in overweging om bij de (gefaseerde) realisatie van de plannen voor De Kegel de inrichting van het openbaar toegankelijke gebied in kwalitatieve zin te verbeteren, onder andere door uniform materiaalgebruik toe te passen.
---	--

58) Wat wordt er bedoeld met een 'no-regret' maatregel? 59) In de nota wordt vermeld dat het uitrijden van het gebied momenteel lastig is. “In- en uitrijden op de Bovenkerkerweg is lastig en gevaarlijk door het ontbreken van stoplichten op dit kruispunt.” Het ontbreken van verkeerslichten is opmerkelijk: het is het enige kruispunt op de Bovenkerkerweg binnen de bebouwde kom dat niet met verkeerslichten is beveiligd. Is de aanleg van verkeerslichten in het plan meegenomen? Of wacht dit op de herstructurering van de Bovenkerkerweg en de daarbij behorende procedures? 60) Tijdens het organiseren van evenementen zal de verkeersdruk tijdelijk enorm hoog zijn. Welke maatregelen worden er genomen om onze woningen tijdens evenementen gewoon toegankelijk te houden en de overlast te beperken? 61) Over de verkeersafwikkeling met een extra ingang valt op dit moment niets te zeggen, de mate van evenredigheid van gebruik, de logische routes en mogelijk verschoven in- en uitstappunten, alsmede een weg onder een hotel/woontoren aanleggen zijn aandachtspunten zonder verder feitelijke gegevens, de reactie op dit deel wordt bij meer informatie geformuleerd. Paragraaf 2.6 – Analyse voorzieningen 62) Het aanwezige kinderdagverblijf ontbreekt; 63) De omschrijving van de verhuur van een deel van het terrein voor de opslag van groot materieel verkeer ontbreekt. Paragraaf 3.1 – Toetsingskader 64) Het juridisch planologisch kader moet verder aangevuld worden met bouwvolumes, footprint, bebouwingspercentages oud/nieuw, bvo, gbo etc.; 65) De overige ruimtelijke plannen, welstand, wettelijke bepalingen en gemeentelijke regels moeten in een overzicht van geldende wettelijke regels en bepalingen worden meegenomen in het juridisch planologisch kader. Paragraaf 3.2 – Eigendomssituatie 66) De geplande woningen op Bovenkerkerweg 83B ontbreken, dit is geen eigendom van Vittarium en heeft wel effect op de planlocatie (recht van overpad/gebruik van het terrein De Kegel). De villa's op vrijstaande kavels aan de Hugo de Vriesweg zijn particulier eigendom. Paragraaf 3.3 – milieu en veiligheid 67) Deze is voor de inhoud van de onderzoeken beschreven in hoofdstuk 3 van deze reactie. Daar wordt naar verwezen, aangezien het de scope en impact van de onderzoeken betreft. Paragraaf 3.4 – Beleidskader 68) Deze paragraaf is geheel selectief en niet integraal uitgewerkt. Zo wordt aangegeven dat “de lader van duurzaamheid” ontbreekt. In de nota staat aangegeven dat naar een positieve conclusie moet worden toegewerkt, dat is de omgekeerde volgorde, en geeft de bewoners de indruk dat er geen ordentelijke voorbereiding en onafhankelijke afweging plaats vindt voor het te nemen besluit. 69) De eerder genoemde strijdigheid met de structuurvisie Amstelveen 2025+ wordt in de nota onbesproken gelaten, zie opmerkingen in hoofdstuk 2. 70) Voor de duurzaamheid ontbreekt het ambitieniveau van de KNLTB en Netjes beheer BV, dit is een gemiste kans. Graag moet deze ambitie alsnog worden toegevoegd voor de onderwerpen Energie neutraal / klimaat neutraal / reversibel bouwen, een BREAAAM kwalificatie, inzet van schone bouwmaterialen, de CO2 en CO2 foodprint van de ontwikkeling; 71) De gegevens om de nota parkeernormen te leggen naast de ontwikkeling zorgt ervoor dat niet kan worden beoordeeld of genoemd kader in de nota afdoende is. Paragraaf 4 – Projectdefinitie 72) In hoofdstuk 2 bij het onderwerp “planregels is al deels ingegaan op het deels ontbreken van een ruimtelijk kader.” Derhalve wordt daarna verwezen. Voor de overige punten wordt kort aanvullend ingegaan per paragraaf. Paragraaf 4.1 – Algemeen 73) Bewoners hebben geen belang bij verdere helderheid van het plangebied, het tast de waarde van de gated-community aan;	Ad 58 No regret maatregelen zijn maatregelen waarvan men (achteraf) geen spijt kan hebben. Ad 59 De aanpassing van het kruispunt (met verkeerslichten) is opgenomen in de planvorming voor de verbreding van de Bovenkerkerweg. Ad 60 De gated community blijft via de openbaar toegankelijke weg bereikbaar, ook tijdens evenementen. Ad 61 Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Ad 62 De vermelding van het kinderdagverblijf zal in de Startnotitie worden toegevoegd. Ad 63 In de Startnotitie is reeds vermeld dat het verhuur/gebruik is gestaakt. Ad 64 en 65 Met het juridisch planologisch kader wordt sec op het thans geldende bestemmingsplan Amstelveen Zuid-West 2014 bedoeld dat voor het gebied De Kegel geldt. Er is geen reden om dit kader in de Startnotitie met andere plannen, regels en/of bouwgerelateerde informatie aan te vullen. Ad 66 In de Startnotitie wordt alleen de eigendomssituatie van het plangebied De Kegel beschreven. Het perceel Bovenkerkerweg 83B ligt daarbuiten. Ad 67 Zie beantwoording hoofdstuk 4. Ad 68 In de Startnotitie worden de meest relevante ruimtelijke beleidskaders benoemd en kort samengevat. In het bestemmingsplan en de ruimtelijke onderbouwing (tbv de afwijkingsprocedure Wabo) zal het beleidskader uitgebreider aan bod komen. Ad 69 Zie beantwoording hoofdstuk 2, Ad Structuurvisie Amstelveen 2025+ Ad 70 Bij het verdere ontwikkelingsproces wordt ook het implementeren van duurzaam bouwen verder uitgewerkt. Ad 71 Bij de verdere planuitwerking moet, op basis van de kencijfers uit de nota parkeernormen 2016, een sluitende parkeerbalansberekening worden overlegd. Ad 72 Zie voor beantwoording hoofdstuk 2. Ad 73 Zie voor beantwoording ad 53.
--	---

74) Een interactie met de Legmeer gaat veel verder dan de parkeervraag, zie eerdere opmerkingen in hoofdstuk 2; 75) De zoekgebieden voor woningen moeten aansluiten bij de woonvisie 2015-2018, de genoemde 5.500- 6.000 woningen van oktober 2016, de ruimte in het vigerend bestemmingsplan en conform de definitie zoals deze in de MER wordt gebruikt; 76) De ontsluiting moet niet alleen bestudeerd worden, maar integraal worden meegenomen met de (her)structurering van de Bovenkerkerweg; 77) De samenhang van de openbare ruimte moet rekening houden met de waarde van de gated-community, en de bewoners van de Hugo de Vriesweg en de vormgeving en bouw van Westwijk (twee bouwlagen/met kap). 78) Het vitaler van het gebied maken voor tennis/recreatie kan prima plaatsvinden zonder de gewenste appartement woningen op het terrein van De Kegel. Paragraaf 4.2 – Voorlopig programma 79) Het kinderdagverblijf is niet opgenomen als functie. 80) In het voorlopig programma worden diverse functies genoemd, de reactie op dit programma staat integraal in deze reactie verwerkt. Kort samengevat moet meer inzicht gekregen worden voor de verschillende programmapunten. Voor een uitgebreide verdere toelichting wordt verwezen naar de inhoud elders in deze reactie. <table><tr><th></th><th>Omschrijving in de Nota</th><th>Verkorte reactie bewoners Bovenkerkerweg 79 79A-F</th></tr><tr><td>1.</td><td>de bebouwing van het restaurant Nice en het Sport- & Partycentrum (deels) worden gesloopt;</td><td>Vaststellen van volume oudbouw en nieuwbouw,zodat getoetst kan worden of een en ander gelijkwaardig of groter terug komt.</td></tr><tr><td>2.</td><td>het bouwen van het NTC-gebouw midden op het terrein, aan de noordzijde, aansluitend aan de bestaande sportaccommodatie</td><td>Aangegeven of dit past in het bestaande bouwblok, hoogte, bvo, volume, etc. voor de oude en nieuwe situatie.</td></tr><tr><td>3.</td><td>het realiseren van een halfverdiepte garage deels onder het NTC-gebouw en nieuwe tennisbanen</td><td>Hoeveel van de parkeerfaciliteit op maaiveld blijft bestaan, parkeerbalans toevoegen.</td></tr><tr><td>4.</td><td>het herstructureren van het hotel, inclusief een nieuwe gevel en entree (aan binnenzijde van het gebied)</td><td>De hoogte van het hotel is voor het lage deel niet aanvaardbaar voor de bewoners stadvilla's, de privacy en inkijk in de achtertuin is na de realisatie 100 procent. Vragen zijn er verder voor verkeer, overlast etc.</td></tr><tr><td>5.</td><td>het realiseren van een drietal woongebouwen: een woontoren aan het hotel aan de Bovenkerkerweg, en een tweetal woongebouwen aan de zuidzijde van het terrein waarvan één voor de bestaande bowlinghal wordt gerealiseerd en één in het verlengde hiervan aan de bestaande entreeweg</td><td>Wonen is niet toegestaan in de huidige situatie en tast de essentie van het terrein De Kegel aan en de waarde van het wonen in een gated-community, daarnaast is hoogbouw een niet voorkomend stedenbouwkundig aspect in dit gebied en geeft het geen aansluiting met de bestaande bebouwing.</td></tr></table>		Omschrijving in de Nota	Verkorte reactie bewoners Bovenkerkerweg 79 79A-F	1.	de bebouwing van het restaurant Nice en het Sport- & Partycentrum (deels) worden gesloopt;	Vaststellen van volume oudbouw en nieuwbouw,zodat getoetst kan worden of een en ander gelijkwaardig of groter terug komt.	2.	het bouwen van het NTC-gebouw midden op het terrein, aan de noordzijde, aansluitend aan de bestaande sportaccommodatie	Aangegeven of dit past in het bestaande bouwblok, hoogte, bvo, volume, etc. voor de oude en nieuwe situatie.	3.	het realiseren van een halfverdiepte garage deels onder het NTC-gebouw en nieuwe tennisbanen	Hoeveel van de parkeerfaciliteit op maaiveld blijft bestaan, parkeerbalans toevoegen.	4.	het herstructureren van het hotel, inclusief een nieuwe gevel en entree (aan binnenzijde van het gebied)	De hoogte van het hotel is voor het lage deel niet aanvaardbaar voor de bewoners stadvilla's, de privacy en inkijk in de achtertuin is na de realisatie 100 procent. Vragen zijn er verder voor verkeer, overlast etc.	5.	het realiseren van een drietal woongebouwen: een woontoren aan het hotel aan de Bovenkerkerweg, en een tweetal woongebouwen aan de zuidzijde van het terrein waarvan één voor de bestaande bowlinghal wordt gerealiseerd en één in het verlengde hiervan aan de bestaande entreeweg	Wonen is niet toegestaan in de huidige situatie en tast de essentie van het terrein De Kegel aan en de waarde van het wonen in een gated-community, daarnaast is hoogbouw een niet voorkomend stedenbouwkundig aspect in dit gebied en geeft het geen aansluiting met de bestaande bebouwing.	Ad 74 Zie voor beantwoording hoofdstuk 2. Ad 75 Zie beantwoording ad 38. Ad 76 De studie over de (interne) hoofdontsluiting heeft in de beoogde aanleg van een ringvormige ontsluitingsstructuur voor het gebied De Kegel geresulteerd waarbij de halfverdiepte parkeergarage als schakelelement fungeert. Hierdoor zal er, in vergelijking met de huidige situatie, een betere spreiding van het (gemotoriseerde) verkeer plaatsvinden. Voor wat betreft de aantakking van de (interne) hoofdstructuur van De Kegel op de Bovenkerkerweg wordt verwezen naar de beantwoording ad 59. Ad 77 Met de visie op meer samenhang in de openbare ruimte wordt bedoeld op het toepassen van uniform materiaalgebruik, ontwerpprincipes en detaillering in de buitenruimte. Ad 78 Het is een achterhaald stedenbouwkundig idee dat wonen en werken per definitie van elkaar zouden moeten worden gescheiden. Een functie-menging met wonen, die door de aanwezigheid van de gated community eigenlijk al bestaat, maakt het gebied vitaler en levendiger. Verder brengt functiemenging de nodige (steden)bouwkundige afwisseling en neemt de sociale veiligheid (buiten kantoor/gebruiksuren) toe. Verder is het geen stedenbouwkundig dogma is dat in een woonomgeving waarin grondgebonden woningen voorkomen, er geen hogere woonbebouwing zou kunnen worden gerealiseerd. In de randvoorwaarden die in de Startnotitie worden geformuleerd, is bepaald dat de bouwhoogte van deze meergezinswoningen maximaal 5 bouwlagen mag bedragen, waarbij de bovenste bouwlaag bij voorkeur terug wordt gelegd. Bij de projectie van de appartementengebouwen wordt een respectabele afstand tot de woningen van de gated community in acht genomen. Afhankelijk van de exacte positionering van deze woongebouwen bedraagt deze afstand tot de bestaande woningen van de gated community ca 34 tot 42 meter. Een dergelijke afstand wordt in stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar en inpasbaar geacht. Ad 79 Zie beantwoording ad 62. Ad 80, onderdeel 1 De exacte m2 komen bij de verdere uitwerking van de bouwplannen en/of de vergunningsaanvragen in beeld. Ad 80 deel 2 Het vigerende bestemmingsplan laat de bouw van het NTC, vanwege overschrijding van het bouwvlak en de toegestane bouwhoogte, niet toe. Vandaar dat voor dit bouwplan een buitenplanse afwijkingsprocedure wordt opgestart. Ad 80, deel 3 De parkeerbalansberekening alsmede de verdeling hierover naar maaiveld parkeren en parkeren in de parkeergarage komt bij de verdere planuitwerking naar voren. Ad 80 deel 4 Momenteel herbergt het hotel 99 kamers. De uitbreiding van het hotel voorziet in toevoeging van 20 kamers. Daartoe wordt onder andere het gedeelte van het hotel, dat in de directe omgeving van de gated community is gelegen, uitgebreid. Gelet echter op de reeds bestaande inkijk vanuit het hotel op deze woningen treedt er geen onaanvaardbare en/of onevenredige vermindering van de privacy op. Ad 80 deel 5 Zie beantwoording ad 78.
	Omschrijving in de Nota	Verkorte reactie bewoners Bovenkerkerweg 79 79A-F																	
1.	de bebouwing van het restaurant Nice en het Sport- & Partycentrum (deels) worden gesloopt;	Vaststellen van volume oudbouw en nieuwbouw,zodat getoetst kan worden of een en ander gelijkwaardig of groter terug komt.																	
2.	het bouwen van het NTC-gebouw midden op het terrein, aan de noordzijde, aansluitend aan de bestaande sportaccommodatie	Aangegeven of dit past in het bestaande bouwblok, hoogte, bvo, volume, etc. voor de oude en nieuwe situatie.																	
3.	het realiseren van een halfverdiepte garage deels onder het NTC-gebouw en nieuwe tennisbanen	Hoeveel van de parkeerfaciliteit op maaiveld blijft bestaan, parkeerbalans toevoegen.																	
4.	het herstructureren van het hotel, inclusief een nieuwe gevel en entree (aan binnenzijde van het gebied)	De hoogte van het hotel is voor het lage deel niet aanvaardbaar voor de bewoners stadvilla's, de privacy en inkijk in de achtertuin is na de realisatie 100 procent. Vragen zijn er verder voor verkeer, overlast etc.																	
5.	het realiseren van een drietal woongebouwen: een woontoren aan het hotel aan de Bovenkerkerweg, en een tweetal woongebouwen aan de zuidzijde van het terrein waarvan één voor de bestaande bowlinghal wordt gerealiseerd en één in het verlengde hiervan aan de bestaande entreeweg	Wonen is niet toegestaan in de huidige situatie en tast de essentie van het terrein De Kegel aan en de waarde van het wonen in een gated-community, daarnaast is hoogbouw een niet voorkomend stedenbouwkundig aspect in dit gebied en geeft het geen aansluiting met de bestaande bebouwing.																	

	<table><tr><td>6.</td><td>door de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg voorlangs het hotel richting het nieuwe NTC-gebouw ontstaat, in samenhang met de bestaande wegenstructuur, een ringvormige ontsluitingsstructuur. De halfverdiepte parkeergarage fungeert daarbij verbindings/schakelement</td><td>De effecten zijn hiervan niet te overzien en in te schatten voor dit moment, verkeersveiligheid voor deelnemers, de bewoners en recreanten en passanten. Ook de effecten van een parkeergarage als klankkast voor geluid en hinder zijn niet te beoordelen. De afwikkeling van verkeer bij evenementen , het bereikbaar zijn van de stadvilla's als het onderliggend wegennet vol staat (via ontsluiting Legmeer, dan wel de Bovenkerkerweg) voor nood- en hulpdiensten is niet te beoordelen. Dit geldt tevens voor de weg onder de woontoren, als ook blokkerend verkeer op het beoogde ontvangstplein aan de achterzijde.</td></tr><tr><td>7.</td><td>de aanleg van een ontsluiting voor personenwagens aan de noordzijde van het gebied, richting het bedrijventerrein Legmeer. Deze (afsluitbare) aansluiting is beoogd te worden gebruikt om bij incidentele piekmomenten een mogelijk tekort aan parkeerplaatsen op het bedrijventerrein Legmeer op de te vangen (weekenden/avonduren) en/of om, na afloop van een evenement, de bezoekers verspreid het gebied te laten verlaten. Voetgangers en fietsers kunnen wel structureel van de nieuwe verbinding gebruik maken.</td><td>Idem de reactie bij 6, aangevuld met de al aanwezige parkeerproblematiek bij regulier gebruik van de Legmeer zal dit beter onderbouwd moeten worden of dit haalbaar is.</td></tr></table>	6.	door de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg voorlangs het hotel richting het nieuwe NTC-gebouw ontstaat, in samenhang met de bestaande wegenstructuur, een ringvormige ontsluitingsstructuur. De halfverdiepte parkeergarage fungeert daarbij verbindings/schakelement	De effecten zijn hiervan niet te overzien en in te schatten voor dit moment, verkeersveiligheid voor deelnemers, de bewoners en recreanten en passanten. Ook de effecten van een parkeergarage als klankkast voor geluid en hinder zijn niet te beoordelen. De afwikkeling van verkeer bij evenementen , het bereikbaar zijn van de stadvilla's als het onderliggend wegennet vol staat (via ontsluiting Legmeer, dan wel de Bovenkerkerweg) voor nood- en hulpdiensten is niet te beoordelen. Dit geldt tevens voor de weg onder de woontoren, als ook blokkerend verkeer op het beoogde ontvangstplein aan de achterzijde.	7.	de aanleg van een ontsluiting voor personenwagens aan de noordzijde van het gebied, richting het bedrijventerrein Legmeer. Deze (afsluitbare) aansluiting is beoogd te worden gebruikt om bij incidentele piekmomenten een mogelijk tekort aan parkeerplaatsen op het bedrijventerrein Legmeer op de te vangen (weekenden/avonduren) en/of om, na afloop van een evenement, de bezoekers verspreid het gebied te laten verlaten. Voetgangers en fietsers kunnen wel structureel van de nieuwe verbinding gebruik maken.	Idem de reactie bij 6, aangevuld met de al aanwezige parkeerproblematiek bij regulier gebruik van de Legmeer zal dit beter onderbouwd moeten worden of dit haalbaar is.	<i>Ad 80, deel 6</i> In de nieuwe ringvormige ontsluitingsstructuur wordt het (gemotoriseerde) verkeer over het gebied De Kegel beter verspreid. Vanzelfsprekend zal de infrastructuur verkeersveilig worden ingericht. <i>Ad 80, deel 7</i> Zie de beantwoording van reactie nr. 2.
6.	door de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg voorlangs het hotel richting het nieuwe NTC-gebouw ontstaat, in samenhang met de bestaande wegenstructuur, een ringvormige ontsluitingsstructuur. De halfverdiepte parkeergarage fungeert daarbij verbindings/schakelement	De effecten zijn hiervan niet te overzien en in te schatten voor dit moment, verkeersveiligheid voor deelnemers, de bewoners en recreanten en passanten. Ook de effecten van een parkeergarage als klankkast voor geluid en hinder zijn niet te beoordelen. De afwikkeling van verkeer bij evenementen , het bereikbaar zijn van de stadvilla's als het onderliggend wegennet vol staat (via ontsluiting Legmeer, dan wel de Bovenkerkerweg) voor nood- en hulpdiensten is niet te beoordelen. Dit geldt tevens voor de weg onder de woontoren, als ook blokkerend verkeer op het beoogde ontvangstplein aan de achterzijde.						
7.	de aanleg van een ontsluiting voor personenwagens aan de noordzijde van het gebied, richting het bedrijventerrein Legmeer. Deze (afsluitbare) aansluiting is beoogd te worden gebruikt om bij incidentele piekmomenten een mogelijk tekort aan parkeerplaatsen op het bedrijventerrein Legmeer op de te vangen (weekenden/avonduren) en/of om, na afloop van een evenement, de bezoekers verspreid het gebied te laten verlaten. Voetgangers en fietsers kunnen wel structureel van de nieuwe verbinding gebruik maken.	Idem de reactie bij 6, aangevuld met de al aanwezige parkeerproblematiek bij regulier gebruik van de Legmeer zal dit beter onderbouwd moeten worden of dit haalbaar is.						
	Paragraaf 4.3 – Randvoorwaarden 81) In de nota wordt gesproken over de naast de Hugo de Vriesweg gelegen woongebouwen over maximaal 4 bouwlagen. Dit is hoger dan alle aanwezige bebouwing in de omgeving. Dit leidt tot inkijk in de tuinen en (vrijstaande) woningen op de Hugo de Vriesweg, meer geluidsoverlast vanaf de balkons en open vensters, en verdere lichtvervuiling. De bewoners zijn op voorhand tegen een bouwhoogte van meer dan 2 lagen, aangezien dit in de rest van de omgeving de gangbare maatvoering is. 82) Wat gebeurt er met het groen tussen de huidige woningen aan de Hugo de Vriesweg en de nieuw te bouwen woningen? Wordt dit uitgebreid? In de nota staat dat de groenstroken versterkt moeten worden, hoe passen daar groenblijvende bomen in? 83) Op de informatieavond georganiseerd door Netjes beheer werd gesproken over het maken van digitale views vanuit onze woningen en vanuit de nieuwe woongebouwen op onze woningen. Graag zien de bewoners deze views tegemoet en worden deze views meegenomen in de beoordeling of deze voorgenomen planontwikkeling niet een te grote aantasting is van de privacy aan de bewoners van de Hugo de Vriesweg. Paragraaf 5 – Financiën 84) Bewoners verzoeken inzicht in de voorovereenkomst kostenverhaal. 85) Verder ontbreekt de planschade analyse voor deze ontwikkeling.	<i>Ad 81</i> Zie beantwoording ad 78. <i>Ad 82</i> In de Startnotitie is in paragraaf 4.3. als randvoorwaarde opgenomen dat er rekening gehouden moet worden met de bestaande groenstructuur die tussen De Kegel en de Hugo de Vriesweg is gelegen. Deze groenstructuur dient gehandhaafd te blijven en er moet op gepaste afstand van de groenstructuur gebouwd te worden, om de kruin en de wortel te beschermen. <i>Ad 83</i> Dit verzoek is aan Netjes Beheer BV doorgegeven. <i>Ad 84 – 85</i> Voor de dekking van de gemeentelijke voorbereidingskosten heeft de gemeente met Netjes Beheer BV een voorovereenkomst tot kostenverhaal gesloten. Dit betreft een privaatrechtelijke overeenkomst waarin geen inzage aan derden wordt gegeven. Aansluitend zullen Netjes Beheer BV en de gemeente een anterieure overeenkomst tot kostenverhaal sluiten. In deze overeenkomst wordt ook geregeld dat eventuele toekenning van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Het is de keuze van Netjes Beheer BV om voorafgaand een planschade risicoanalyse op te stellen.						

	Paragraaf 6 – Planproducten en planning 86) Gezien het strakke tijdschema en de grote hoeveelheid ontbrekende informatie is het niet realistisch te veronderstellen dat dit haalbaar is, graag ontvangen wij een realistisch tijdschema 87) Aangezien voor deze nota de MER beoordeling, onderzoek en publicatie niet is opgenomen, en wel aan deze wettelijke vereiste moet worden voldaan, zal het tijdsschema hierop aangepast moeten worden; 88) De herstructurering van de Bovenkerkerweg is niet meegenomen in de planning, de afhankelijkheden zijn niet weergegeven. 89) De aanvraag van een Watervergunning ontbreekt in de planning. Paragraaf 7 – Projectcommunicatie 90) De impact hangt af van de details in de uitvoering, worden de bewoners van de gated-community en de bewoners van de Hugo de Vriesweg graag bij de uitwerking van de details betrokken. Graag vernemen de bewoners hoe dat gaat gebeuren en welke invloed dat heeft op het tijdschema en hoe deze bijeenkomsten ingepland gaan worden. 91) Heeft de gemeente de regie over deze bijeenkomsten? 92) De Verklaring van geen bedenkingen van de Raad wordt door middel van de startnotitie buiten werking gesteld. Hierbij wordt niet vermeld welke juridische grondslag dit heeft. De bewoners gaan er vanuit dat het buitenwerking stellen van de Vvgb wordt geënt op een beleidsregel van de Gemeenteraad van Amstelveen (Beleid inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad van Amstelveen, in werkingtreding 7 mei 2015). Artikel 1 van de beleidsregel bepaalt dat een Vvgb niet noodzakelijk is indien aan drie kenmerken is voldaan: a) De aangevraagde activiteit past binnen een (voor)ontwerpbestemmingsplan, waarop reeds inspraak is verleend, en/ of een door de raad vastgestelde Startnotitie; b) De eventueel in de aanvraag opgenomen woningbouw past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma; c) De aangevraagde activiteiten geen ingrijpende gevolgen hebben voor de gemeente. Afgevraagd kan worden of daadwerkelijk de het voorgenomen programma in de startnotitie opgenomen plannen aan alle drie de kenmerken voldoet. De inspraaknotitie geeft géén motivering voor het voldoen aan deze kenmerken.	<i>Ad 86 - 89</i> In de Startnotitie is een <u>mijlpalen</u>planning opgenomen. Hierin worden geen vergunningsaanvragen opgenomen. Omdat er niet sprake is van een m.e.r-plichtig besluit (zie beantwoording hoofdstuk 4) en de herstructurering van de Bovenkerkerweg een gescheiden infrastructureel project betreft, is er vooralsnog geen aanleiding om de planning aan te passen. <i>Ad 90 - 91</i> De gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie over publiekrechtelijke aangelegenheden. Netjes Beheer BV is verantwoordelijk over de communicatie tijdens de uitvoering en zal daarover dan ook de regie voeren. <i>Ad 92</i> Indien de gemeenteraad de Startnotitie voor de herstructurering De Kegel/realisatie NTC vaststelt en nadien een aanvraag om toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt ingediend, is op basis van de genoemde beleidsregel geen verklaring van bedenkingen van de raad nodig. Op dit moment wordt voorzien dat alleen voor het NTC een dergelijke aanvraag zal worden ingediend. De vergunningverlening voor de overige (woningbouw) plannen zal hoogstwaarschijnlijk op het nieuwe bestemmingsplan worden gebaseerd.
--	--	--

Hoofdstuk 4 Inzake de onderzoeken genoemd in paragraaf 3.3 Voor het vigerend bestemmingsplan 2014 zijn beperkt onderzoeken uitgevoerd. Volgens opgave van de gemeente zijn er geen onderzoeken uitgevoerd voor externe veiligheid (in het verleden) terwijl in de nota daaraan wel gerefereerd wordt. Gezien de korte reactieperiode en de veelheid van onderwerpen wordt dit onderwerp aangehouden en ingebracht bij de volgende formele procedurestap. Bodem en geohydrologische gesteldheid Voor het bodem onderzoek zijn de volgende aandachtspunten. Het onderzoek is nog niet uitgevoerd 93) Effecten (her)ontwikkeling en nieuwbouw voor de bodem, hoe is de bodem opgebouwd, als er funderingen worden aangelegd, welke effecten heeft dat tijdens de bouw (heien?, trillingen?) 94) Geohydrologische staat van de bodem, wordt niet genoemd, moet worden onderzocht. 95) Grondwaterpeil en stroming 96) Beheer grondwater, veranderingen bodemstructuur? 97) Tijdens de bouwfase bemaling / permanente bemaling? Flora en Fauna Onderliggende rapportage QuickScan is onvolledig, het onderzoek is te beperkt uitgevoerd. 98) Vleermuizen, uilen, vlaamse gaaien en spechten zijn aanwezig op en rond het terrein van De Kegel: op zomeravonden vliegen de vleermuizen uitgebreid door de tuinen en bosschages. Welke maatregelen worden er getroffen om de vleermuizenpopulatie, uilen en andere vogels te beschermen? Een (indicatief) overzicht van mitigerende maatregelen ontbreekt; 99) Gemist worden de verblijfplaatsen van uilen, fazanten en trekroutes van padden; 100) Het gebied is in het najaar bezocht, dit is niet representatief 101) De afstand tot het natura 2000 gebied Botshol is 5,8km 102) De conclusie waarom er geen nadelige effecten zijn te verwachten wordt niet onderbouwd; 103) De realisering van 2.800 woningen in het gebied met effecten voor het wegverkeer (geluid, luchtkwaliteit) zijn niet meegenomen in de beoordeling 104) De beschermingsgronden van het Nationaal landschap zijn in de rapportage niet opgesomd en uitgewerkt; 105) Het projectgebied grenst aan het Natuurnetwerk, echter zonder feiten worden conclusies getrokken dat het niet belangrijke wijzigingen zijn; 106) De groenstrook van De Kegel is een onderdeel van een vleermuizen trekroute en verblijfsplaats, dit is niet meegenomen in de rapportage, graag de rapportage daarop aanvullen alsmede ook de gevolgen voor de bescherming van dit zoogdier. 107) De locatie is onderdeel van de paddentrek, dit is niet opgenomen in de rapportage 108) Een deel van de bijlagen is niet ingevuld 109) Mitigerende maatregelen worden niet opgenomen in de rapportage Het rapport is zeer onvoldoende en biedt zonder feiten te noemen conclusies dat de ontwikkeling mogelijk zou zijn. Het is serieus de vraag of het onderzoek wel objectief met alle feiten bekend is uitgevoerd, of dat het vooral geschreven is om de ontwikkeling mogelijk te maken. Natura 2000 110) Het Natura 2000 gebied ligt op 5,8 km afstand van de projectlocatie 111) Botshol valt onder het PAS en de uitkomsten van deze toets is niet inzichtelijk gemaakt voor de programmatische behandeling van de stikstofdepositie vanuit de omgeving op het projectgebied. Het onderzoek naar de effecten voor het Natura 2000 gebied zal nog aangevuld moeten worden met de actuele gegevens uit het PAS en de accumulatie van de andere projecten als de voorgenomen wegverbreding van de Bovenkerkerweg. Archeologie In het vigerend bestemmingsplan is geen archeologisch onderzoek bijgevoegd. Wel is een kaart met een archeologische zone langs het plangebied bijgevoegd. Een en ander hangt af van de detaillering van het plan, zoals volumes en dergelijke. Dit zal verder moeten worden verantwoord.	Beantwoording hoofdstuk 4 Ten behoeve van het nog op te stellen bestemmingsplan voor het gebied De Kegel en de omgevingsvergunningaanvraag voor het NTC zullen nog diverse onderzoeken verricht moeten worden, mede om te voldoen aan relevante wet- en regelgeving. Het is daarom niet vreemd dat in dit stadium van het ontwikkelings- en besluitvormingproces de onderzoeksrapporten nog niet beschikbaar zijn en/of (definitief) opgeleverd zijn. Op dit moment kunnen dan ook de talrijke vragen uit de reactie, die in sommige gevallen ook betrekking op de uitvoerings- en de toekomstige exploitatiefase hebben, nog niet worden beantwoord. Er kan wel vanuit gegaan worden dat benodigde onderzoeken op een zorgvuldige wijze uitgevoerd zullen worden. Bij de verdere planuitwerking worden de aandachtspunten die in de reactie eveneens zijn aangedragen, zoveel mogelijk ter harte genomen. Op enkele reacties/vragen wordt onderstaand specifiek ingegaan: Mer-plicht In de reactie wordt aangevoerd dat er sprake is van een m.e.r.-plichtig besluit. Dienaangaande wordt opgemerkt dat er in het verleden een m.e.r. doorlopen is voor het bedrijventerrein Amstelveen-Zuid en de uitleglocaties Westwijk en Legmeerpolder. De voorliggende ontwikkeling was toen niet te voorzien en moet nu op zijn eigen merites beoordeeld worden. Dan blijkt dat de drempelwaarden uit de bijlage van het Besluit m.e.r. niet overtreden worden, maar dat wel sprake is van één van de genoemde categorieën. Dit leidt tot de conclusie dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Die zal dan ook uitgevoerd dienen te worden. Flora en Fauna Het is juist dat rondom een deel van het plangebied een natuurverbinding loopt en pal aan de overkant van de Bovenkerkerweg ligt een smal deel van het Natuurnetwerk Nederland (hierna: NNN). De provincie bepaalt uiteraard de begrenzing van het NNN. De gemeente zal er op toezien dat die begrenzing ook in acht wordt genomen en dat gehandeld wordt conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Noord-Holland. Verder wordt in de reactie gesteld dat natuurwaarden van het gebied niet worden beschermd, waaronder de verblijven van verschillende uilensoorten, vleermuizen, fazanten en weidevogels aan de overzijde van de Bovenkerkerweg. Uiteraard moet aan de Wet natuurbescherming worden voldaan en de gemeente zal daar ook op toezien. Dit betekent onder andere een bescherming van jaarrond beschermde vogelnesten, vleermuisverblijfplaatsen en vogels in het algemeen. Ook het in de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangewezen weidevogelleefgebied zal in in acht moeten worden genomen. Onderzoeksplicht In de reactie wordt gesteld dat de onderzoeksplicht voor luchtkwaliteit, archeologie en externe veiligheid als harde randvoorwaarde moet worden opgenomen. Ook hier geldt weer dat uiteraard aan alle wet- en regelgeving voldaan moet worden. Dit hoeft echter niet altijd tot een onderzoek te leiden. Indien bijvoorbeeld een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, dan kan een luchtkwaliteitsonderzoek achterwege blijven. Bedrijven en milieuzonering Tegen het niet in acht nemen van een afstand van 50 meter tussen tennisbanen en de woningen van de gated community wordt in de reactie bezwaar gemaakt. Daarbij wordt bedoeld op de richtafstand die in de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” is opgenomen. In de inleiding van deze brochure is echter op pagina 18 vermeld: “De VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering is bedoeld als hulpmiddel en zeker niet als blauwdruk. Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie uit 2002 bijna de status van ‘pseudowetgeving’ gekregen waarvan slechts gemotiveerd kon worden afgeweken. Sinds de herziening in 2007 is het uitgangspunt in de handreiking niet meer gemotiveerd afwijken maar gemotiveerd toepassen, met als doel te komen tot maatwerk op lokaal niveau.” Dit maatwerk wenst de gemeente in dit geval te leveren. Een akoestisch en verlichtingsonderzoek zullen bijvoorbeeld moeten aantonen dat aan de relevante voorschriften uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Bovendien is 50 meter de richtafstand in het geval van een rustige woonwijk. Dat is hier, gelet op de verscheidenheid aan functies en het beperkt aantal woningen, niet van toepassing. In een gemengd gebied mag de kleinere richtafstand gehanteerd worden. Overigens is bij de beantwoording in hoofdstuk 2 geconstateerd dat de nieuwe tennisbanen grotendeels binnen de bestemming ‘Sport’ zijn gelegen en de aanleg hiervan op basis van het thans geldende bestemmingsplan reeds is toegestaan. Voor de delen van de tennisbanen die buiten de bestemming ‘Sport’ vallen, wordt de bestaande afstand van 30 meter tot de dichtstbijzijnde woning van de gated community gerespecteerd.
--	---

Luchtkwaliteit 112) Het onderzoek is nog niet uitgevoerd, belangrijk zijn de samenhang met de verkeerscijfers, prognoses van de 5.500 te ontwikkelen woningen in het gebied en de effecten van de renovatie van de A9. Geluid(hinder) Het onderzoek is nog niet uitgevoerd, belangrijk zijn de samenhang met de verkeerscijfers, prognoses van de 5.500 te ontwikkelen woningen in het gebied en de effecten van de renovatie van de A9. Ook de gevelbelasting van hotel met woningen is een parameter, wens 48 dB, op voorhand wordt ontheffing tot 63 dB verleend, gaan deze woningen deze norm halen? In hetzelfde plan staat tevens dat er geen “dove” gevels mogen worden gemaakt. Specifieke vragen zijn (voor de exploitatiefase): 113) De glazen zaal achter de kegel zorgt momenteel al geregeld voor geluidsoverlast bij feestjes: harde muziek, soms tot 1 uur 's nachts, en lawaaiige feestgangers die buiten een luchtje scheppen. Wat gaat er met deze zaal in de nieuwe situatie gebeuren? 114) Ook de keukens van De Kegel zorgt voor geluidsoverlast: 's avonds laat worden flessen met veel lawaai in een container gegooid, de aan- en afvoer met vrachtwagens zorgt ook voor overlast. Wat gebeurt er met deze keukens in de nieuwe situatie? 115) Bij toernooien vreezen wij voor geluidsoverlast: de mededelingen van het toernooi / tijdens wedstrijden worden zeer waarschijnlijk via een geluidsinstallatie versterkt omgeroepen 116) Welke faciliteiten kan het publiek en spelers gebruiken in de NTC gebouwen voor het vieren van feestelijkheden na afloop? Welke overlast is hier denkbaar? Zowel voor de bewoners van de gated- community als voor de bewoners van de Hugo de Vriesweg. Verlichting De gegevens ontbreken, onderzoek moet worden uitgevoerd. Specifieke vragen zijn (voor de exploitatiefase): 117) De nota beschrijft dat alle tennisbanen zijn voorzien van buitenverlichting: dit is niet correct. Een aantal banen hebben weliswaar zeer recent masten geplaatst, maar deze masten zijn niet voorzien van verlichting. De komst van het NTC lijkt dus sowieso tot meer lichtoverlast te leiden. In de nota zal nadrukkelijk een complete inventarisatie moeten plaatsvinden van de masten op het terrein, welke masten vergund zijn, welke masten geplaatst zijn zonder vergunning en een lay-out van masten die nog zouden moeten worden geplaatst om te voldoen aan de eisen van het NTC; 118) De verkeersverlichting voor de weg voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer is niet meegenomen in de nota; 119) Er is overmatige verlichting aan achterkant van het Officepark: zowel de toegangsweg heeft veel verlichting als de achterkant van het gebouw heeft veel lichtuitstraling. Kan deze hoeveelheid verlichting verminderd worden? Het is overkill voor de hoeveelheid verkeer die er daar aanwezig is. 120) Overigens: bovenstaande suggesties lijken niet alleen goed voor de lichtoverlast (denk bijvoorbeeld aan de vleermuizen, uilen etc.) maar ook voor het duurzamer maken van het terrein (de vermindering van elektriciteit verbruik). Water, en waterkundige aspecten Voor het water en waterkundige aspecten zijn de volgende aandachtspunten. Het onderzoek is nog niet uitgevoerd Specifieke vragen zijn: 121) De watertoets is niet uitgevoerd; 122) De primaire en secundaire waterkeringen moeten nog worden geïnventariseerd, raakt het plan een waterkering en wat zijn daarvan de gevolgen? 123) Hoe is de afwatering van het terrein nu en straks? Het terrein De Kegel ligt in een polder, al dan niet permanente bemaling? Wat zijn de effecten voor het grondwater? Welke effecten zijn er voor inklinking van de bodem? 124) Wat wordt de capaciteit van de riolering”?; 125) Hoe vindt de afstemming met het beleid met het waterschap, is er een Watervergunning nodig?;	Externe veiligheid Op de provinciale risicokaart is de plaatsgebonden risicocontour (PR) van 10⁻⁶ te zien van elke hogedruk aardgasleiding (zie http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html). Voor de gasleiding die ten westen van het gebied De Kegel is gelegen, is op te maken dat deze risicocontour hier niet bestaat. Binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶ mogen geen kwetsbare en bij voorkeur geen beperkt kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor het gebied De Kegel bestaat deze risicocontour niet en zijn er in die zin geen ruimtelijke beperkingen. Wel lijkt er, door de komst van het NTC, sprake te zijn van een toename van de aanwezigheid van mensen binnen het invloedsgebied van de buisleiding. Om deze reden dient het groepsrisico (GR) te worden verantwoord.
--	--

	126) Toets aan de Keur ontbreekt; 127) Verharding terrein versus watercompensatie (eis waterschap AGV). 128) In de nota wordt gesproken over het huidig plaatsgebonden risico, echter na navraag is er geen onderzoek beschikbaar volgens de gemeente. Mogelijk zijn er nog andere bronnen. Graag deze bronnen delen en onderdeel laten uitmaken van het afwegingskader; 129) Indien er geen onderzoek beschikbaar is zal de notitie aangepast moeten worden om de onjuiste informatie te verwijderen. Externe veiligheid Voor externe veiligheid zijn de volgende aandachtspunten. Het onderzoek is nog niet uitgevoerd Kabels en leidingen 130) Gemeentelijke persleiding loopt over terrein, aanpassing van eventuele pompstations nodig? 131) Welke andere kabels en leidingen van private partijen lopen risico? 132) Wat zijn de gevolgen voor de riolering en kabels en leidingen voor de bewoners van de gated-community. Bezonning Er zijn geen gegevens aanwezig, het onderzoek moet worden uitgevoerd. Specifieke vragen zijn: 133) Gezien de hoogbouw van de carré en de appartementen bij de bowlingbaan zullen naar nu blijkt de stadvilla's voor een groot deel van de winterperiode in de schaduw liggen van deze bouwblokken. Dit moet worden vastgesteld hoe groot de periode van het jaar is dat de stadvilla's in de schaduw liggen. Parkeren Het concept van parkeren is niet uitgewerkt en valt niet te beoordelen, het onderzoek moet worden uitgevoerd. 134) Voor het onderzoek valt te denken aan het benoemen van de verschillende doelgroepen, het dubbelgebruik, eigen parkeerplek wel of niet bij het appartement, vergunningen verlenen voor parkeren, betaald parkeren etc. Geurhinder Het onderzoek over (agrarische) geurhinder ontbreekt. 135) Het gebied ligt tegen het natuurgebied Het Groene Hart, welke geurhinder is op betreffende locatie van toepassing, zijn er geurhindercontouren? 136) In de huidige situatie is al geurhinder van de keuken van De Kegel. Wat is de impact van de nieuwe situatie, wat wordt de schoorsteenhoogte en heeft dit gevolgen voor de bouwhoogte?	
4	Gelijkloidend als reactie nr. 3	Zie de beantwoording van reactie nr. 3.
5	Gelijkloidend als reactie nr. 3	Zie de beantwoording van reactie nr. 3.
6	Gelijkloidend als reactie nr 3 aangevuld met : mijn huis is niet onderheid. Ingrijpende aanbouw in de omgeving, naast onze weg, kan schadelijke invloed op mijn woning hebben.	Zie de beantwoording van reactie nr. 3. In algemene zin kan worden gesteld dat bij de uitvoering van sloop/bouwwerkzaamheden een aannemer te allen tijde rekening moet houden met de fysieke staat van de omliggende (woon)bebouwing. Daarbij is het niet ongebruikelijk dat door middel van een bouwkundige opname de bestaande bouwkundige toestand van de bebouwing wordt vastgelegd. Voorstelbaar is dat u Netjes Beheer BV (collectief) verzoekt deze bouwkundige opname voorafgaand aan de werkzaamheden uit te laten voeren.
7	Gelijkloidend als reactie nr. 3	Zie de beantwoording van reactie nr. 3.
8	Gelijkloidend als reactie nr. 3	Zie de beantwoording van reactie nr. 3.
9	Gelijkloidend als reactie nr 3 aangevuld met : ons huis is niet onderheid, dus gevoelig voor grondwaterstaat, voor aanvang heiwerk een nulmeting.	Zie de beantwoording van reactie nr. 3 en 6. Er zijn geen plannen om het grondwaterpeil voor het gebied De Kegel (structureel) te wijzigen.

10	Gelijkloidend als reactie nr 3 aangevuld met : wij willen duidelijk maken dat er een aantal huizen op de Hugo de Vriesweg niet onderheid is. Ingrijpende aanbouw in de omgeving, naast onze weg, kan schadelijke invloed op het perceel hebben. Wij behouden ons voor, bij wijziging van het bestemmingsplan, actie tot planschade te ondernemen. NB. Op ons terrein wonen onder meer fazanten, uilen, vleermuizen, salamanders. Door de nieuwbouw wordt hun habitat ernstig bedreigd. Tevens wijzen wij erop dat de ecologische zone ten noorden van de Kegel verstoord gaat worden door de torenflat en andere bebouwing van het hotel. Ten overvloed wijzen we nog maar eens op de overspannen verkeerssituatie bij de Bovenkerkerweg/Grand Hotel Amstelveen. Met de aanwas van zoveel woningen en de bouw van de nieuwe wijk Scheg (toename verkeersaanbod) wordt de situatie alleen maar nijpender en onoplosbaarder.	Zie de beantwoording van reactie nr. 3 en 6. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van planologische maatregelen, bijvoorbeeld de bepalingen van een bestemmingsplan. Een aanvraag om vergoeding van planschade moet worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Dit is mogelijk nadat het planologische besluit, waarop de schade betrekking heeft, onherroepelijk is geworden.
11	Gelijkloidend als reactie nr 3 aangevuld met : wij hebben de extra zorg omdat ons huis niet onderheid is, waardoor onze woning extra gevoelig is voor veranderingen van de grondwaterstand en voor heiwerkzaamheden in het plangebied.	Zie de beantwoording van reactie nr. 3, 6 en 9.
12	Gelijkloidend als reactie nr. 3	Zie de beantwoording van reactie nr. 3.
13	Gelijkloidend als reactie nr. 3	Zie de beantwoording van reactie nr. 3.
14	Geluidloidend als reactie nrs. 3 en 10	Zie de beantwoording van reactie nrs. 3, 6 en 10.
15	Gelijkloidend als reactie nr. 3	Zie de beantwoording van reactie nr. 3.