



Nota van beantwoording

Ontvangen inspraakreacties en beantwoording
van inspraakreacties op het

Alleman Kwartier

Amstelveen

Amstelveen, mei 2020





1. Aanleiding

Vanaf 22 november tot 20 december 2019 lag de Concept Startnotitie Alleman Kwartier ter inzage. Op 3 december 2019 is een inloopavond georganiseerd in het wijkcentrum Alleman aan Den Bloeyenden Wijngaerd 1. Er zijn 33 schriftelijke reacties ontvangen, die in voorliggende Nota van Beantwoording (NvB) worden beantwoord. De NvB wordt gehanteerd voor de beantwoording van inspraakreacties en zienswijzen op bestemmingsplannen en voor de beantwoording van participatiereacties op ontwerp-startnotities.

2. Wijze van beantwoording

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

Gezien het aantal reacties is gekozen voor een beantwoording per thema. De gestelde vragen en opmerkingen zijn gebundeld per thema en van antwoord voorzien daarnaast is inzichtelijk bij of de reactie heeft geleid tot aanpassing van de Startnotitie of niet. Dat wordt weergegeven in onderstaand schema:

Nr.	Thema	Nummer van reactie	Aanpassing Startnotitie
1	Plan Alleman Kwartier en het bestemmingsplan	1, 8, 18, 19, 23	Geen aanpassing
2	Hoogbouwvisie en balans woningbouw en omgeving	1, 11, 19, 20, 21, 23	Ja aangepast
3	Bouwvolume en bouwprogramma	1, 3, 4, 6, 7, 8, 11, 15, 18, 19, 21, 22, 23, 26 en 28	Ja aangepast
4	Bezonning, schaduw door hoogbouw en lichtinval (daglichttoetreding)	1, 3, 7, 21, 22, 23	Ja aangepast
5	Langzaam verkeersroute en groen	1, 4, 5, 6, 12, 19, 21, 22, 23, 25, 26	Ja aangepast
6	Parkeren en groen	1, 9, 14, 15, 19, 21, 23, 24, 27, 29 en 33	Ja aangepast
7	Verkeersdruk en verkeersveiligheid	1, 2, 3, 4, 6, 7, 11, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 33	Ja aangepast
8	Leefbaarheid van de buurt en wijk	1, 3, 6, 15, 17, 23, 29	Geen aanpassing
9	De woondoelgroepen en het woningbouwprogramma	3, 4, 15, 17, 18, 20, 23, 29	Ja aangepast
10	Wijkcentrum Alleman, Medisch Centrum Bankras en uitbreiding gymzaal SBO Bloeiwijzer	1, 5, 10, 13, 18, 28, 30, 31, 32	Geen aanpassing
11	Luchtkwaliteit, geluid en wind	1, 6, 20, 23	Ja aangepast
12	Duurzaamheid en energie	1, 20, 23	Geen aanpassing
13	Financiën	1, 12, 15, 19, 23	Geen aanpassing
14	Planning en participatie	1, 21, 23	Ja aangepast

- *Reactie nummer 23 is ondertekend door meer dan 50 omwonenden*



Alle indieners hebben, in verband met anonimisering een nummer toegewezen gekregen en kunnen de antwoorden op basis van het gekregen nummer (na het collegebesluit). Op deze wijze wordt de beantwoording van de reacties overzichtelijk en transparant. Na het collegebesluit om de startnotitie met NvB ter vaststelling door te sturen naar de gemeenteraad, hebben alle indieners van een reactie deze NvB ontvangen.

3. Beantwoording per thema

3.1 Plan Alleman Kwartier past niet in het bestemmingsplan

Nummers: 1, 8, 18, 19, 23

3.1.1 Behouden huidige maximale bouwhoogte van 9 meter in het nieuwe bestemmingsplan

Belanghebbenden geven aan dat de plannen niet passen in het huidige bestemmingsplan, waar een maximale bouwhoogte is aangegeven van 9 meter (zo hoog als de gesloopte Bankrashal) en niet 18 meter. De raad is bevoegd om, goed gemotiveerd, altijd af te wijken van het door de raad vastgesteld en sinds 2013 onherroepelijk bestemmingsplan Amstelveen Noord-Oost. Dat afwijken gebeurt vaak op basis van gewijzigde inzichten of specifiek maatwerk om bepaalde maatschappelijk wenselijke ontwikkelingen mogelijk te maken. De startnotitie geeft inzicht in alle ruimtelijke raakvlakken en maatschappelijke en financiële overwegingen waar het project mee te maken heeft of kan hebben en vervult een belangrijke rol bij de participatie van belanghebbenden. Verder geeft een startnotitie het ruimtelijk kader en randvoorwaarden op basis waarvan daarna de procedure voor wijziging van het bestemmingsplan kan worden doorlopen.

3.1.2 Maximale bebouwd oppervlak van 60% en bouwhoogte van 12 meter.

Wijkbewoners zijn het met de gemeente eens dat de bestemming gewijzigd kan worden naar wonen maar zien graag een maximaal bebouwd percentage van 60% en een maximale bouwhoogte van 12 meter terug in de plannen. Het beoogde programma, bouwvolume en bouwhoogte in voorliggende startnotitie zijn tot stand gekomen naar aanleiding van de uitbreidingsbehoefte van het medisch centrum, het wijkcentrum dat vernieuwd moet worden en de hoge druk om meer woningen te bouwen ten einde betaalbare woningen en de doorstroming in de woningbouwmarkt te bewerkstelligen. Het inkrimpen van het programma beperkt de mogelijkheden om te investeren in woon- en leefomgevingskwaliteit en brengen dusdanige risico's met zich mee dat financieel haalbaarheid van het plan in het geding komt.

3.2 Hoogbouwvisie en balans woningbouw en omgeving

Nummers: 1, 11, 19, 20, 21, 23

3.2.1 Verdichting met woningbouw

Amstelveen wordt vooral gezien als groene stad waar men ruim kan wonen en de auto voor de deur kwijt kan. In de gemeente zijn veel grondgebonden woningen met een tuin te vinden maar ook appartementencomplexen, gelegen in/aan grote groenvelden, zijn ruim vertegenwoordigd.

'Amstelveen heeft net als vele andere gemeenten in Nederland te maken met een overspannen woningmarkt. Steeds meer mensen zoeken een betaalbare woning in de Metropool Regio Amsterdam (MRA) waar Amstelveen onderdeel van uitmaakt. Binnen de MRA moeten de komende jaren 300.000 woningen worden bijgebouwd om aan



de vraag te kunnen voldoen. Ook voor Amstelveen is het van belang dat er wordt gebouwd om in de grote woningbehoefte te voorzien. Om de druk op de woningmarkt te verminderen wil Amstelveen de komende jaren een fors aantal woningen bijbouwen. In november 2018 heeft de gemeenteraad de motie 'bouwen, bouwen, bouwen' aangenomen waarin de raad het belang van uitbreiding van de bestaande woningvoorraad onderstreept. Ook in het Coalitie Uitvoeringsprogramma 2018-2022 stelt het college dat ruim baan moet worden gegeven aan woningbouwinitiatieven.

Ook is ervoor gekozen om groengebieden als de Bovenkerkerpolder, Amstelscheg en de parken niet te bebouwen. Dit betekent dat er binnen bestaand stedelijk gebied moet worden verdicht. Uiteraard met behoud van het groene kenmerkende karakter van Amstelveen. De locatie aan het Oostelijk Halfroond 9 en de Bloeyenden Wijngaerdt 1 en 3 zijn een van de weinige gebieden waar verdicht kan worden en zo een deel van de vraag naar woningen kan worden gerealiseerd.

Vanwege het gebrek aan beschikbare bouwgrond staat doorbouwen van de typologie 'grondgebonden woning' onder druk. Met andere typologieën kunnen hogere dichtheden worden gehaald op een kleiner grondgebied waarmee makkelijker kan worden voldaan aan de vraag naar woningen. Hierbij is het voor Amstelveen geen doel om met nieuwbouw de hoogte in te gaan maar is hoogbouw een manier om invulling te geven aan de verdichtingsopgave en tegelijk meer kwaliteit op maaiveld te realiseren in de vorm van groen.

3.2.2 Hoogbouwvisie

Vele omwonenden geven aan dat de hoogbouw niet bij de ruimtelijke opbouw van de wijk past en dat daarom hier lager dan 18 meter mag worden gebouwd. In de proefverkaveling van Alleman Kwartier sluit de bouwhoogte en verschijningsvorm van nieuwbouw in dit gebied wel degelijk aan bij de hoogbouwvisie waarin het plangebied valt in het gedefinieerd gebied: een bestaande wijk binnen de bebouwde kom en buiten de hoogbouwzones (hoogbouw zijn gebouwen hoger dan de Amstelveense hoogte van 18 meter). Verder is de Amstelveense hoogte van 18 meter aangehouden in de Startnotitie bepaald aan de hand van de gemiddelde boomkruinhoogte in Amstelveen. Belangrijk is dat het bestaande karakter van de omgeving voldoende wordt gerespecteerd en behouden. De gemeente blijft vasthouden aan deze randvoorwaarde maar heeft wel een andere manier gevonden om een betere balans in de verdichting en aansluiting bij de omgeving te krijgen.

3.2.3 Balans verdichting en aansluiting bij de omgeving

In de directe omgeving van de beoogde nieuwbouw aan Oostelijk Halfroond en Den Bloeyenden Wijngaerdt is een diverse buurt te zien, rijwoningen aan het Oostelijk Halfroond, maar ook middelhoogbouw en hoogbouw. In de concept startnotitie is zoveel mogelijk een balans gezocht tussen het gewenste woningbouwprogramma, bouwvolume, parkeren, groen en de omgeving. Op grond van de reacties met zwaarwegende individuele belangen van omwonenden hebben we toch ook gezocht naar een verbetering in die balans op de thema's: bouwmassa en bouwprogramma, langzaam verkeersroute en groen, parkeren, verkeersdrukte en verkeersveiligheid. Daar zijn wijzigingen uit voortgekomen die nog steeds significant bijdragen aan de woningbouwbehoefte van Amstelveen maar ook met meer oog voor individuele belangen in de directe omgeving. Waarbij de gemeente zich bewust is van de kans dat hierdoor bezwaren van (andere) omwonenden niet of niet geheel zijn weggenomen.



3.3 Bouwvolume en bouwprogramma

Nummers: 1, 3, 4, 6, 7, 8, 11, 15, 18, 19, 21, 22, 23, 26 en 28

3.3.1 Afstand tussen bestaande rijwoningen Oostelijk Halfrond en het nieuwe gebouw met koopappartementen (G2)

Inspelend op de zwaarwegende individuele belangen van omwonenden aan het Oostelijk Halfrond heeft de gemeente de afstand tussen het nieuwe gebouw met koopappartementen (G2) en de bestaande woningen aan Oostelijk Halfrond heroverwogen. Het nieuwe gebouw zal verder van woningen en de weg en in dezelfde (rooi)lijn met het naastgelegen schoolgebouw worden gesitueerd. Hierdoor valt het gebouw in het bebouwingsvlak van het huidige bestemmingsplan. Dit betekent een verschuiving van het nieuwe gebouw (G2) naar achteren met circa 4,5 meter. Door deze verschuiving zal er minder schaduwwerking optreden, neemt het nieuwe gebouw minder licht in, is er meer uitzicht en meer privacy ten opzichte van de impressie in de concept Startnotitie voor de omwonenden aan het Oostelijk Halfrond en Straat van Mozambique. Door de grotere afstand tot de omwonenden ontstaat ook ruimte voor bomen die groene buffer kunnen vormen en de privacy vergroten en/of het uitzicht groener maken.

3.3.2 Verkenning voor geen gebouw, laagbouw of een lager gebouw op de locatie Oostelijk Halfrond (G2)

Een aantal omwonenden heeft de suggestie gedaan om op locatie van de koopappartementen (G2) geen gebouw, laagbouw of een lager appartementengebouw te realiseren. In een uitgebreide verkenning hebben we ook gekeken naar minder woningbouw en dus minder bouwmassa. Gelet op het belang van de grote woningbouwbehoefte en de net door de raad vastgestelde woonagenda weegt het realiseren van een groot aandeel koopwoningen voor bepaalde doelgroepen zoals leraren, jonge gezinnen, etc. zwaarder dan de individuele belangen van direct omwonenden. Het streven van de woonagenda is eigenlijk dat 50% of liever zelfs 55% van het woningbouwprogramma bestaat uit koopwoningen in het middensegment. Kijkend naar het woningbouwprogramma voor de komende jaren in de omgeving, houdt de gemeente toch vast aan het bouwen van het aangegeven aantal koopappartementen op de locatie Oostelijk Halfrond (G2).

3.3.3 Verkenning koopappartementen op G3 en huurappartementen in lage middensegment op G2

Ook heeft een aantal omwonenden aangegeven om de locatie voor de koopappartementen (G2) te ruilen met de locatie voor huurappartementen in het lage middensegment (G3). Door in te steken op samenwerking met Eigen Haard om de maximale doorstroming te realiseren is het van belang om beide nieuwe huurcomplexen naast elkaar te realiseren G3 (sociaal) en G4 (middensegment laag). Voor zowel de gemeente als Eigen Haard is het dan mogelijk om werk met werk te maken wat voordelen oplevert in tempo en bouwkosten. De locatie G3 is bovendien te klein voor het realiseren van een geschikte ondergrondse parkeergarage. De kans bestaat dat het gebouw nog hoger zou moeten worden om parkeren ook op lagen boven de grond te realiseren. De gemeente zal de startnotitie daarom op dit punt niet wijzigen.

3.3.4 Verkenning koopappartementen op locatie G1 en medisch centrum en wijkcentrum op locatie G2

Een ander aangedragen alternatief is dat op locatie G2 het medisch centrum en het wijkcentrum komen (kwartslag gedraaid) en dat de koopappartementen op locatie G1 worden gerealiseerd. Dat is onwenselijk op G2 is de bouwhoogte dan wellicht 1 of 2 bouwlagen lager, maar omdat het parkeren grenzend aan deze functies moet worden gesitueerd (voor vaak kwetsbare bezoekers), ligt ook ontsluiting op het Oostelijk Halfrond voor de hand. Hierdoor ontstaat extra verkeersdrukte en bovenal extra verkeersonveiligheid (een extra kruispunt vlak bij een andere kruispunt). Het aantal verkeersbewegingen voor omwonenden wordt dan substantieel meer dan bij de in/uitrit van een ondergrondse parkeergarage voor het koopappartementencomplex. Op locatie G1 komen de koopappartementen dan in de schaduw van de galerijflat Den Bloeienden Wijngaerd te liggen. Dat heeft zodanig veel invloed op de woonkwaliteit en leefomgeving (minder behoud groen mogelijk en nieuw groen op versnipperde en schaduwrijke plekken) dat daarom vastgehouden wordt aan de realisatie van het wijkcentrum en medisch centrum op locatie G1 en woningbouw op G2.



3.3.5 Koopappartementen op G2 te dicht op uitgebreide gymzaal

De nieuwe koopappartementen (G2) staan inderdaad op een relatief korte afstand van de uitgebreide gymzaal. Tussen de gymzaal en het gebouw G2 zit nu al een groene buffer met bomen en heesters, indien nodig wordt nieuw groen toegevoegd.

3.3.6 Uiterlijk gebouwen

Een aantal omwonenden maken zich zorgen over de uiterlijke verschijning van het gebouw. De ingetekende bouwmassa is een impressie en geen ontwerp van het gebouw. De beeldkwaliteit van de bouwmassa zal na vaststelling van de Startnotitie worden uitgewerkt in een zogenaamd beeldkwaliteitsplan.

3.4 Bezonnin, schaduw door hoogbouw en lichtinval (daglichttoetreding)

Nummers: 1, 3, 7, 21, 22, 23

3.4.1 Bezonnin studie en schaduw door hoogbouw

Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken in de openbare ruimte of in de huizen en tuinen van omwonenden. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen zelf en als een bestemmingsplan nieuwe bebouwing toestaat, moet beoordeeld worden of deze bebouwing effect heeft op de omgeving: oftewel of er nog voldoende zon op de gevel komt en wat de schaduwwerking is. Door de nieuwbouw mag de schaduw niet te veel toenemen. Er is geen aparte wet- en regelgeving voor bezonnin. De meeste gemeenten hanteren de TNO-norm, ook binnen de gemeente Amstelveen wordt getoetst aan de normen van TNO. De TNO norm kent een "lichte" en een "streng" norm, te weten:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- De 'streng' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

De schaduwhinder op de woningen langs het Oostelijk Halfrond valt in de periode begin november tot medio februari vanaf 09.00 uur op het westelijk deel van de rijwoningen en schuift richting het oostelijk deel van de rijwoningen tot 15.00 uur. Maximaal zullen de rijwoningen 1 tot 3 uur extra schaduwhinder krijgen. Voor beide normen geldt dat bij de rijwoningen langs het Oostelijk Halfrond sprake is van per dag minimaal 3 bezonningsuren.

3.4.2 Invloed temperatuurshuishouding nieuwe bebouwing op bestaande woningen

Vraag is ook of de nieuwe bebouwing een negatieve invloed heeft op de temperatuurshuishouding van de bestaande woning. Op basis van de bezonningsstudie voor het plangebied blijkt dat er nog steeds voldoende zoninstraling voor bestaande woningen en omgeving is. Op sommige momenten is dit inderdaad iets minder dan in de huidige situatie. Dit kan een beperkte invloed hebben op de temperatuurshuishouding in zowel de winter (negatief) als in de zomer (positief), namelijk een iets lagere temperatuur voor de bestaande woningen als gevolg van de zoninstraling.

3.4.3 Lichtinval (daglichttoetreding)

Daglichttoetreding is wat anders dan bezonnin. Bij bezonnin gaat het om zonlicht in de tuin, openbare ruimte of op de gevel. Bij daglichttoetreding gaat het om daglicht in de woning. In het bouwbesluit staan eisen voor de daglichttoetreding in de woningen. Bij nieuwe woningen wordt getoetst of het plan hieraan voldoet. Het bouwbesluit stelt geen eisen aan de daglichttoetreding bij naastgelegen bestaande woningen.



3.5 Langzaam verkeersroute en groen

Nummers: 1, 4, 5, 6, 12, 19, 21, 22, 23, 25, 26

3.5.1 Deelnemers en overlast door nieuwe langzaam verkeersroute

Een langzaam verkeersroute is verkeer dat niet van een autoweg gebruik mag maken, zoals voetgangers, fietsers (met of zonder trapondersteuning) en motorvoertuigen met een snelheidsbeperking. Vele omwonenden hebben zorgen geuit over de nieuwe langzaam verkeersroute tussen de gebouwen G1 en G2. Dat zou onder andere meer drukte, lawaai en verkeersonveiligheid met zich meebrengen. Ook zou de uitgang van deze nieuwe route verkeersonveilige situaties met zich mee kunnen brengen. De gemeente beoogde met deze aanvullende verkeersroute een verbetering van de bereikbaarheid te realiseren. De gemeente heeft hierin een heroverweging gemaakt. De betere bereikbaarheid met een nieuwe langzaam verkeersroute weegt niet op tegen het kunnen schuiven van gebouw G2 meer richting G1 zodat omwonenden van Oostelijk Halfrond minder hinder ervaren van de nieuwbouw G2. Bovendien wordt dan ook het zoekgebied voor het aanleggen van nieuw groen groter.

3.5.2 Behoud van bomen en nieuw groen

Een belangrijk punt van omwonenden is het behoud van bomen. Geclaimd wordt dat de locatie op Oostelijk Halfrond in zijn geheel onderdeel uitmaakt van de groene scheg, maar zeker op de locatie van de gesloopte Bankrashal en kijkend naar het bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat dit niet zo is. De groene buffer rondom het huidige grasveld en locaties G1 en G2 kunnen worden gezien als buffer tussen bebouwing en aankleding van de toenmalige bankrashal ten opzichte van de bestaande bebouwing. Het voornemen is om in het nieuw beoogde groen tussen de nieuwe gebouwen G1 en G2 weer een aansluiting te maken met de Groene Scheg.

Zowel de bomenrij aan Oostelijk Halfrond als de bomenrij tussen Hildebrandflat en het huidige wijkcentrum Alleman zouden behouden moeten worden. In de concept Startnotitie is al aangegeven dat de gemeente voornemens is om deze bomen te behouden, dat voornemen wijzigt niet. Het kan altijd zijn dat bomen door ziekte, droogte of andere oorzaken het niet halen. Dan zullen deze bomen worden vervangen door nieuwe bomen. Bij voorkeur in het plangebied, maar als dat niet kan dan bij voorkeur in de directe nabijheid van het plangebied.

Ook het voornemen om de groene buffer tussen bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing zoveel als mogelijk te behouden wijzigt niet. Daarnaast gaat de gemeente ook graag met omwonenden in gesprek om te bepalen wat de mogelijkheden zijn om na de bouw van de gebouwen een groene buffer met bomen of ander groen toe te voegen. Bijvoorbeeld tussen het nieuwe gebouw G2 en de bestaande woningen aan het Oostelijk Halfrond. Dit kan na vaststelling van de Startnotitie in het beeldkwaliteitsplan worden aangegeven.

3.6 Parkeren en groen

Nummers: 1, 9, 14, 15, 19, 21, 23, 24, 27, 29 en 33

3.6.1 Parkeerbeleid

Het Amstelveense parkeerbeleid is erop gericht dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot meer parkeerdruk voor de direct omwonenden. Ontwikkelingen dienen derhalve ervoor te zorgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voor nieuwe bewoners, bezoekers en gebruikers. Hiertoe zijn in de Nota Parkeernormen Amstelveen 2016 parkeernormen opgenomen. De raad kan, mits goed gemotiveerd, altijd af wijken van het door de raad zelf vastgestelde beleid. De Parkeernota biedt daar ook ruimte toe. Afwijken gebeurt vaak op basis van gewijzigde inzichten of specifiek maatwerk om bepaalde maatschappelijk wenselijke



ontwikkelingen mogelijk te maken. Binnenkort zal een nieuwe parkeernota worden vastgesteld, waarin meer rekening wordt gehouden met de meest recente ontwikkelingen en inzichten op het gebied van parkeren.

3.6.2 Parkeerdruk

Afgelopen periode zijn de (twee)jaarlijkse parkeertellingen uitgevoerd voor heel Amstelveen, maar in het bijzonder ook in en rondom het plangebied. In het plangebied zijn een aantal parkeerplaatsen buiten gebruik en gereserveerd als bouwplaats en parkeren voor de renovatie werkzaamheden aan de galerijflat Den Bloeyenden Wijngaerdt. Met dit gegeven blijkt uit de extra parkeertellingen dat rondom schooltijden, drukbezochte wijkcentrumactiviteiten en de kerkgang er gemiddeld en zelfs op piekmomenten geen sprake is van een hoge parkeerdruk. Uiteraard zal de komst van de nieuwbouw zal zorgen voor een toename van de parkeerdruk, maar daarvoor is in de plannen rekening gehouden door meer parkeergelegenheid te creëren. De toename van parkeergelegenheid is voldoende voor het kunnen opvangen van de toename aan bewoners, werknemers en bezoekers. Voor meer comfort ten aanzien van de zorgen van omwonenden is het de gemeente gelukt om de toename van het aantal parkeerplaatsen te optimaliseren. Ten aanzien van de impressie opgenomen in de concept Startnotitie zijn 42 meer parkeerplaatsen opgenomen. Hierdoor voldoet de toevoeging van het aantal parkeerplaatsen aan de Parkeernota 2016. Wel zijn parkeerplaatsen op verkeersonveilige plekken weggehaald (bij de in- en uitrit richting parkeerterrein Den Bloeyenden Wijngaerdt en het langs parkeren aan het Oostelijk Halfroond. Daarbij wordt nog steeds uitgegaan van dubbelgebruik met de maatschappelijke functies.

3.6.2 Betaald parkeren

Op basis van de parkeertellingen is momenteel geen aanleiding om betaald parkeren in te voeren. Op termijn bestaat de kans dat in het gebied alsnog betaald parkeren wordt ingevoerd. Door het invoeren van betaald parkeren kan de dan, ontstane hoge (door betaald parkeren in de directe nabijheid en de tramhalte), parkeerdruk beter worden gereguleerd. De huidige en nieuwe bewoners en hun bezoek komen in aanmerking voor een parkeervergunning om op straat te parkeren. Voor de eigenaren van G2 bestaat alleen de mogelijkheid van een parkeervergunning voor het bezoek.

3.6.3 Inrit ondergrondse parkeergarage onder G2

De omwonenden hebben zorgen over de voorziene inrit voor het nieuwe koopappartementencomplex G2. De gemeente heeft rekening gehouden met de positie van de inrit door deze tussen Oostelijk Halfroond 26 en de zijkant van 28 te situeren. In de uitwerking van de plannen zal worden gekeken naar optimalisatiemogelijkheden om eventuele door omwonenden verwachte overlast (licht, geluid en luchtkwaliteit) zo veel mogelijk te verminderen. De inrit aan de andere kant van het gebouw situeren neemt te veel buitenruimte en zoekgebied voor nieuw groen weg en levert juist meer verkeersonveiligheid op omdat er dan een extra straat uitkomt op het parkeerterrein Den Bloeyenden Wijngaerdt.

3.6.4 Half verharde groene parkeerplaatsen

Om meer parkeerplaatsen te realiseren en toch rekening te houden met de bestaande bomen midden op het parkeerterrein Den Bloeyenden Wijngaerdt, worden de parkeerplaatsen heringericht met halfverharding en groen.



3.7 Verkeersdrukte en -verkeersveiligheid

Nummers: 1, 2, 3, 4, 6, 7, 11, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 33

3.7.1 Verkeersdrukte

In Alleman Kwartier wordt een hogere woningdichtheid beoogd en dat heeft gevolgen voor parkeren en genereert meer verkeersbewegingen, die worden afgewikkeld via de bestaande infrastructuur. Met betrekking tot het toenemen van het aantal verkeersbewegingen hanteert Amstelveen het beleid dat deze toename opgevangen moet kunnen worden op de huidige infrastructuur. Een groot deel van de Amstelveense infrastructuur kent nog restcapaciteit en daarmee vindt de gemeente het acceptabel dat het verkeer met de aangegeven toeneemt. Dit is voor dit project inderdaad het geval. Dat neemt niet weg dat omwonenden zorgen hebben over de toename van de verkeersdrukte. Zij ervaren dit nu al, ook door de uitbreiding van de SBO school. De gemeente is zich bewust van deze piekbelasting op deze wegen, maar deze piekbelasting is zeker ook relatief gezien acceptabel. Ook alternatief vervoer zoals fietsverbindingen en de ov-halte liggen op loopafstand. Hierdoor maakt de gemeente zich weinig zorgen over de bereikbaarheid van de buurt ten gevolge van deze nieuwbouw.

3.7.2 Verkeersveiligheid

Tegelijkertijd maken omwonenden zich zorgen om de verkeersveiligheid (van met name schoolgaande kinderen en fietsers) bij de in- en uitrit van het parkeerterrein Den Bloeyenden Wijngaardt. Ten aanzien van dit zorgpunt heeft de gemeente herinrichting van het parkeerterrein verbeterd. In deze verkenning zijn ook de opties om meerdere of een bredere in- en uitrit(ten) toe te passen. Dat blijkt helaas niet mogelijk omdat dit ten koste van de bomen of relatief veel woningen zal gaan. Wel zijn in de directe nabijheid van de in- en uitrit van het parkeerterrein Den Bloeyenden Wijngaardt parkeerplaatsen verwijderd. De grootste wijziging ten opzichte van de concept Startnotitie is vooral de introductie van eenrichtingsverkeer in combinatie met schuine parkeerplekken, waardoor zoals eerder aangegeven bij 3.5 Parkeren en groen, ruimte voor meer parkeerplaatsen ontstaat, maar het doel is ook om meer duidelijkheid te creëren rondom het parkeren ten behoeve van de maatschappelijke functies waarin vaker in- en uit geparkeerd wordt dan bij alleen een nieuwe woonbuurt.

3.7.3 Olympiadelaan

Vanuit dit project is er geen aanleiding om de locaties aan te sluiten op de Olympiadelaan. Voor calamiteiten is de verbinding tussen de Olympiadelaan en Den Bloeyenden Wijngaardt via een houten brug bereikbaar. Voor het overige verkeer blijft dit afgesloten omdat de brug vooral geschikt is voor fietsers en wandelaars en onderdeel vormt van het park De Groene Schakel.

3.8 Leefbaarheid van de buurt en wijk

Nummers: 1, 3, 6, 15, 17, 23, 29

Men maakt zich zorgen over de minder diverse samenstelling van en de leefbaarheid in de buurt en wijk. Daarbij wordt graag gezien dat ook wordt gezorgd voor het aantrekken van jonge gezinnen, starters, ouderen die kleiner willen wonen maar ook voor leraren, verplegers en politieagenten etc. om de diversiteit en levendigheid in de buurt en wijk te vergroten. De gemeente heeft in dit project meer regie om hierin te sturen dan in veel andere projecten. Daarom is ook gekozen voor het bouwen gebouwen in verschillende segmenten: sociale huur, huur in lage middensegment en koop in het middensegment. Ook binnen deze categorieën zal worden gevarieerd in (v.o.n. of huur)prijs en grootte. De mogelijkheden voor het sturen op doorstroming blijft daarbij een speerpunt. De komende periode gaat de gemeente verder verkennen hoe de invloed hierop kan worden vergroot. Op voorhand is niet te zeggen wat nieuwbouw gaat betekenen voor de toename van criminaliteit en de afname sociale cohesie. Doordat er meer woningen komen neemt ook het toezicht rondom toe en ook ontstaat de mogelijkheid dat de sociale cohesie wordt uitgebreid.



3.9 Woondoelgroepen en woonbouwprogramma

Nummers: 3, 4, 15, 17, 18, 20, 23, 29

3.9.1 Regie op doorstroming en toewijzing aan doelgroepen

Naast stedenbouwkundige uitgangspunten uit de Hoogbouwvisie en de marktwerking spelen bij nieuwbouwprojecten ook andere belangen mee. Eén van deze belangen is de doelgroep: voor wie wordt er gebouwd. Dit ligt verankerd in het woonbeleid en niet in de Hoogbouwvisie. Het woonbeleid bestaat uit een verzameling van landelijke en gemeentelijke wet- en regelgeving: Woningwet, Huisvestingswet, woonagenda, huisvestingsverordening 2018, uitvoeringsregels Wonen 2019, verordening doelgroepen woningbouw 2018 en de leegstandverordening 2018.

Met de nieuwbouw Alleman Kwartier wordt onder regie van de gemeente meervoudig voldaan aan de speerpunten van de nieuwe Woonagenda 2020:

- De verouderde wijk Bankras / Kostverlorenhof krijg nieuw elan in dit stadsvernieuwingsproject;
- Er worden meer koopwoningen in het middeldure segment hoog en laag voor Amstelveners, met zelfbewoningsplicht en eventueel antispeculatievoorwaarden;
- Door de beoogde samenwerking met woningbouwcorporatie Eigen Haard komen er beperkt meer sociale huurwoningen beschikbaar;
- Door het bouwen van kleinere sociale huurappartementen dan in de rest van de wijk, worden kansen geboden aan vooral ouderen (van te groot naar kleiner maar wel passend en veilig) of specifieke doelgroepen. Dit zijn inwoners met een zorgvraag en/of behoefte aan begeleid wonen;
- De woningbouwcorporatie heeft dan ook de mogelijkheid om voorrang te geven aan Amstelveners die een sociale huurwoning achterlaten en graag in het middensegment (hoog of laag) willen kopen;

Met nieuwbouw en doorstroming beoogd de gemeente zo veel mogelijk kansen creëren voor Amstelveners. Bij nieuwbouwprojecten wordt nagegaan voor wie er wat nodig is aan woningbouw in Amstelveen; voor éénpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. Hierbij worden de vastgestelde regels gevolgd. Er wordt bepaald voor welke doelgroep (alleenstaande, starter, student, oudere, gezin met en zonder kinderen en/of doelgroep met zorgbehoefte) gebouwd moet worden, welk type woning dit moet zijn (groot, klein, appartement, grondgebonden) en in welk prijssegment (sociale huur, middeldure huur/koop, dure huur, dure koop).

Woningbouwprogramma						
Segment	Doelgroep	Huurprijs/ VON prijs	Omvang in m2 GO	Aantal slaapkamers	Aantal woningen	Percentage van woningen
Sociale huur	Ouderen en speciale doelgroepen Jongeren en starters	< € 737,14	≤ 60	1 of 2 slaapkamer(s)	30	19 %
Middeldure koop - hoog	Kleine gezinnen, Ouderen en speciale doelgroepen	< €363.000	≤ 70	2 of 3 slaapkamer(s)	56	36 %
Middeldure koop - laag	Starters, Ouderen en speciale doelgroepen	< €310.000	≤ 60 m2	1 of 2 slaapkamer(s)	69	41 %
				Totaal	155	100%



3.9.2 Al voldoende sociale huurwoningen

Enkele reacties geven aan dat er in de wijk al voldoende sociale huurwoningen te vinden zijn. Het percentage sociale huurwoningen in de wijk is inderdaad in beperkte mate hoger dan in andere wijken en is de concentratie van sociale huur in de directe omgeving hoog. Deze sociale huurwoningen zijn over het algemeen vooral groot in omvang en hebben vaak meer dan 2 (slaap)kamers. Met dit project wordt beoogd om ook de doorstroming van grotere naar kleinere sociale huurwoningen op gang te brengen. Om zo bijvoorbeeld ouderen te stimuleren die nu in een eengezinswoning wonen te verhuizen naar een kleinere, beschermde en passende sociale huurwoning nabij zorg (medisch centrum) en recreatie (wijkcentrum). Daarnaast beoogd de woonagenda om de sociale woningvoorraad per saldo gelijk te houden door ook de grotere sociale huurwoningen te verkopen.

3.9.3 Al veel gebouwd in de wijk voor het middensegment

Standpunt van omwonenden is dat in de wijk Bankras / Kostverloren al veel extra woonruimte bijgebouwd is voor starters en andere doelgroepen die aanspraak willen doen op een woning in het middensegment. Als voorbeeld wordt het project Straat van Messina en Klaasje Zevenster genoemd. In het woningbouwproject Straat van Messina worden momenteel 24 appartementen gebouwd met een oppervlakte variërend van 80 tot 106 vierkante meter. Deze appartementen vallen in het dure segment en kennen huurprijzen tussen de 1.800 en 2.250 euro per maand. In woningbouwproject Klaasje Zevenster fase 1 zijn 89 huurwoningen gebouwd, waarbij 50% in het hoge middensegment en 50% in dure segment. In fase 2 worden 57 koopappartementen gebouwd met een grootte tussen de 100-170 m² met een van-prijs tussen de 450.000 – 800.000 euro.

3.10 Wijkcentrum Alleman, Medisch Centrum Bankras en uitbreiding gymzaal

Nummers: 1, 5, 10, 13, 18, 28, 30, 31, 32

3.10.1 Meer ruimte in nieuw wijkcentrum en medisch centrum

Omwonenden stellen vragen of het wijkcentrum of het medisch centrum groter te maken zodat ook meer ruimte ontstaat voor meer activiteiten of diensten. De omvang van het wijkcentrum Alleman is gebaseerd op het terugbouwen van het huidige gebruiksoppervlak. Een groter wijkcentrum zal een grotere investering vragen van de gemeente. De vraag is of de toegevoegde waarde van meer ruimte op deze locatie opweegt tegen de mogelijkheid om ook elders te investeren in een maatschappelijke voorziening. Een kleiner wijkcentrum is financieel voordelig, maar vanuit de gebruikers en beheerders is aangetoond dat het wijkcentrum in de huidige omvang intensief wordt gebruikt. Dus een kleiner wijkcentrum betekent dat er keuzes moeten worden gemaakt om sommige faciliteiten en dus activiteiten niet meer aan te bieden. De gemeente vindt dat afbreuk doen aan de doelstellingen van het wijkcentrum. Voor de omvang van het Medisch Centrum Bankras hebben de zorgverleners zelf uitgebreid verkend wat zij nodig hebben voor een toekomstbestendig medisch centrum Bankras.

3.10.2 Geen nieuw wijkcentrum

Eén omwonende wil juist geen nieuw wijkcentrum Alleman omdat niet duidelijk is waarom nieuwbouw nodig is, het gebouw is net vernieuwd. De gemeente heeft geconstateerd dat het gebouw technisch op is. De vernieuwingen die zijn doorgevoerd zijn vooral visueel en niet technisch. De investering daarvoor zijn te hoog, waardoor overwogen moet worden om een nieuw gebouw te bouwen. Daarnaast wordt ook door de wijkbewoners aangegeven dat het gebouw van het wijkcentrum aan modernisering toe is, dit blijkt uit de uitvoerige enquête die de gemeente heeft uitgezet onder de wijkbewoners, waaronder veel gebruikers van het wijkcentrum Alleman.



3.10.3 Lift in nieuwe multifunctionele gebouw

In het nieuwe multifunctionele gebouw met daarin het wijkcentrum Alleman en medisch centrum Bankras komt inderdaad een lift voor alle etages in het gebouw. Rekening wordt gehouden met de minder validen die het wijkcentrum en medisch centrum bezoeken. In overleg met wijkcentrum en medisch centrum wordt ook de aanleg van het aantal invalide parkeerplaatsen afgestemd.

3.10.4 Vraag om aandacht voor voorzieningen in en rondom het nieuwe wijkcentrum

Ook wordt gevraagd of de voorzieningen zoals voldoende ruimte voor een projectiescherm, de jeu-de-boule baan en de buurtbieb terugkomen in of bij het nieuwe wijkcentrum. Ook wordt aandacht gevraagd voor een plek waar kinderen met slecht weer toch buiten kunnen spelen en de vraag om rekening te houden met wind bij de plek voor een eventueel terras. De gemeente neemt al deze suggesties mee in de afweging bij het opstellen van het programma van eisen voor het nieuwe wijkcentrum. Dat programma van eisen zal na vaststelling van de Startnotitie verder worden uitgewerkt en wanneer bekend wordt of de voorzieningen een plek krijgen in of rondom het nieuwe wijkcentrum wordt daarover informatie verstrekt.

3.10.5 Uitbreiding gymzaal

Men is bang dat de uitbreiding van de gymzaal ten koste van het speelplein zal gaan. Het speelplein zal bij uitbreiding van de gymzaal worden uitgebreid op een andere plek, het terrein van de school is namelijk groter dan nu gebruikt wordt.

3.11 Luchtkwaliteit, geluid en wind

Nummers: 1, 6, 20, 23

3.11.1 Luchtkwaliteit

In Amstelveen wordt ruim aan de wettelijke normen voor de luchtkwaliteit voldaan. Er wordt echter nog niet aan de aanbevolen richtwaarden van de World Health Organization (WHO) voldaan. Er wordt gewerkt aan een stappenplan Luchtkwaliteit om de luchtkwaliteit verder te verbeteren. Wanneer hierover meer duidelijk wordt, na vaststelling van de Startnotitie, kan worden aangegeven wat dit betekent voor de plan.

Op de vraag wat NIBM inhoudt is het volgende relevant: NIBM is een afkorting voor 'Niet in betekende mate bijdragen'. Indien de ruimtelijke ontwikkeling niet meer bijdraagt dan maximaal 1,2 µg/m³, is er sprake van NIBM. Een indicatie is dat een nieuwe woonwijk met 1500 woningen en 1 toegangsweg NIBM is.

3.11.2 Geluid

De gemeente kan gemotiveerd afwijken van de richtafstand tussen een schoolplein en nieuwe woningbouw, daar moet dan wel akoestisch onderzoek aan ten grondslag liggen. Uit het akoestisch onderzoek moet duidelijk worden dat ook op kortere afstand van 30 meter aan de geluidsnormen in het Activiteitenbesluit kan worden voldaan of gemotiveerd waarom een hogere geluidsbelasting (d.m.v. maatwerkvoorschriften) aanvaardbaar is.

Voor wat betreft het vliegtuiglawaai zal niet nader worden onderzocht omdat de locatie buiten de LIB zone is gelegen. De zorg dat geluidsoverlast van vliegtuigen wordt verhoogd door weerkaatsing via de nieuwe bebouwing is niet uit te sluiten, maar aangezien de geluidsbelasting van vliegtuigen op die locatie niet enorm hoog zal zijn zoals aangegeven buiten de LIB zone, is de verwachting dat de toename niet substantieel zal zijn.



3.11.3 Wind

De beoordeling van het windklimaat met betrekking tot windhinder en windgevaar, is in Nederland vastgelegd in de norm NEN 8100. Om te bepalen of windhinder en/of windgevaar te verwachten is, kan in eerste instantie gebruik worden gemaakt van het beslismodel in de NEN 8100. Hierin wordt onder meer beschreven in welke situaties windklimaatonderzoek nodig is. Voor gebouwen met een hoogte vanaf 30 meter wordt nader onderzoek met CFD- of windtunnelsimulatie noodzakelijk geacht. Gezien de geplande bouwhoogte van maximaal 24 meter, wordt het uitvoeren van een windklimaatonderzoek niet nodig geacht. Deze tekst zal worden opgenomen in de Startnotitie.

3.12 Duurzaamheid en energie

Nummers: 1, 20, 23

3.12.1 Geluid van nieuwe energievoorziening

Het voornemen is om alle gebouwen in het plangebied aardgasvrij te realiseren. De uitwerking hiervan wordt nader onderzocht bij de planuitwerking. Aangenomen wordt dat zorg bestaat over eventueel geluidsoverlast van lucht/waterwarmtepompen met een buiten unit. Bij realisatie van een warmtenet zullen deze niet toegepast worden. Voor lucht/waterwarmtepompen is wetgeving in de maak. Het plan was om het per 1 januari 2020 te regelen via het Bouwbesluit (om precies te zijn in artikel 3.8), maar dat is uitgesteld. Mogelijk wordt het ingevoerd per 1 juli 2020, maar daarover is op dit moment nog geen duidelijkheid.

3.12.2 Bereikbaarheid en werking warmte uit rioolwaterzuiveringsinstallatie

Vraag is of warmte vanuit de rioolwaterzuiveringsinstallatie een pijpleiding aangelegd vanuit Weesp of een andere locatie en of dit gaat werken. De betreffende pijpleiding is afkomstig vanaf de rioolwaterzuivering aan de Machineweg te Amstelveen. Het warme water wordt nu in de Amstel geloosd en dat is niet goed voor de waterkwaliteit, wanneer we de 'warmte oogsten' wordt er koeler water naar de Amstel gebracht. Als aangegeven moet de mogelijkheid verder uitgewerkt, de eerste haalbaarheidsstudie is echter veel belovend.

3.12.3 Minder rendement op beoogde investering in zonne-energiemaatregelen

Bewoners geven aan zich zorgen te maken over een lager te verwachten rendement bij een beoogde investering in zonne-energiemaatregelen. Het effect van de nieuwbouw op zonnepanelen op de bestaande bouw kan aanwezig zijn. Dit is bij benadering uit de zonstudie af te leiden. Daarnaast spelen meerdere factoren een rol namelijk het type zonnepanelen, de hellingshoek en richting van plaatsing en of er opbrengstoptimaliseerders (bijv. micro-omvormers) toegepast worden. Bij de gemeente kunnen bewoners ook contact opnemen met de adviseurs energietransitie om te bespreken hoe gevolgen voor zonne-energiemaatregelen zoveel mogelijk beperkt kunnen blijven.

3.13 Financiën

Nummers: 1, 12, 15, 19, 23

3.13.1 Relatie tussen kosten voor het wijkcentrum en winst vanuit woningen

Veel omwonenden vinden het niet terecht dat er zoveel woningen worden gerealiseerd om de kosten van het wijkcentrum financieel te dekken uit de opbrengsten vanuit de woningbouw. Het plan is niet geleid door het vinden van financiële dekking voor het nieuwe wijkcentrum, maar vanuit de urgentie om nieuwe woningen te bouwen voor de Amstelveeners en/of wijkbewoners én de noodzaak voor een nieuw wijkcentrum. Beide programma onderdelen dragen bij aan de realisatie van meerdere gemeentelijke doelstellingen en beleid.



3.13.2 Kosten wijkcentrum geen onderdeel van grondexploitatie

Een vraag van een omwonenden is waarom de kosten van het wijkcentrum geen deel uitmaakt van de grondexploitatie. Wettelijk is bepaald dat er een limitatieve lijst met kostensoorten is, zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening. De stichtingskosten van het wijkcentrum vallen hier niet onder en zijn derhalve niet opgenomen in de grondexploitatie.

3.14 Planning en participatie

Nummers: 1, 21, 23

3.14. 1 Fasering

Vraag is hoe het kan dat in de fasering wordt gesproken van bouwrijp maken eind 2022/medio of eind 2023, maar de bouw al medio 2022 begint. Dat klopt inderdaad niet en de planning wordt aangepast. Dat betekent dat de bouw later zal starten, na het bouwrijp maken.

3.14.2 Participatietermijn te kort

Een omwonende geeft aan te weinig tijd (slechts 17 dagen in plaats van 6 weken) te hebben gehad om een uitgebreidere zienswijze op te stellen.

Een Startnotitie loopt voor op de formele procedure voor een bestemmingsplanwijziging of de procedure voor een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan en kent geen formele reactietermijnen. Voor een zienswijze wat hoort bij een bestemmingsplanprocedure hanteert de gemeente inderdaad 6 weken. Voor een Startnotitie hanteert de gemeente een participatietermijn van 4 weken.

3.14.3 Plan zonder inbreng vanuit de buurt tot stand gekomen

Kritiek vanuit de omgeving is dat het plan zonder enige inbreng van de buurt tot stand gekomen. Vanuit de gemeente moeten eerst de kaders worden bepaald waarbinnen een bouwplan mag worden ontwikkeld. De raad dient hierover een besluit te nemen. Wanneer de kaders in concept gereed zijn, zoals in voorliggende concept Startnotitie

3.14.4 Gesteld wordt dat er geen belangen worden afgewogen

In de participatietermijn hebben alle omwonenden en andere belanghebbenden de mogelijkheid gekregen om hun reactie richting de gemeente kenbaar te maken. Op basis daarvan beantwoordt de gemeente de reacties en daar waar een andere afweging wordt gemaakt is de startnotitie aangepast. De gemeente heeft op basis van de gegeven reacties op meerdere vlakken de Startnotitie aangepast. In een overzicht aan het einde van deze Nota is aangegeven welke wijzigingen zijn verwerkt in de Startnotitie.

3.14.5 Overleg tot alle bezwaren zijn weggenomen

Omwonenden vragen zich af of de gemeente in overleg blijft totdat alle bezwaren zijn weggenomen. De gemeente is bereid om tot op zekere hoogte in overleg te treden over bezwaren. Daarbij kan het zijn dat de gemeente andere belangen heeft dan de bezwaarmaker en het uiteindelijk blijkt dat er een verschil van inzicht in stand blijft. In dat geval houdt de gemeente zich aan de formele procedure waarop de bezwaarmaker zich kan beroepen.



3.14.6 Bouwoverlast

Bouwoverlast bovenop de al bestaande overlast door andere bouwactiviteiten in en om de wijk. In de omgeving wordt gebouwd aan de Amstelveenlijn, Straat van Messina, Bankrashal en Klaasje Zevenster. Deze zijn wanneer de bouw van het Alleman Kwartier start al afgerond of in afrondende fase is de verwachting. Plannen die verder in de omgeving mogelijk gaan starten zoals Kronenburg of Carmenlaan maken gebruik van andere bouwverkeersroutes door de betere bereikbaarheid van de Beneluxbaan.