

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en
beantwoording van de zienswijzen, op het

*ontwerpbesluit omgevingsvergunning
woontoren project Amstelwood,
Ouderkerkerlaan 150*

Amstelveen, december 2024



Wijze van beantwoording

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de zienswijzen op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning woontoren project Amstelwood, Ouderkerkerlaan 150.

Op 24 augustus 2024 is (na de bekendmaking op 23 augustus) het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage gelegd, met een zienswijzentermijn t/m 4 oktober 2024.

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

De ontvangen zienswijzen worden per indiener of per indieners puntsgewijs behandeld. De indieners van de zienswijzen worden geanonimiseerd en genummerd. In de linkerkolom staat de nummering en een beknopte opsomming van de punten uit de brief of mail, en in de kolom daarnaast staat de beantwoording. In de rechterkolom staat aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van de omgevingsvergunning, met indien van toepassing een korte toelichting daarop (in de middelste kolom).



Samenvatting ingediende zienswijze	Beantwoording zienswijze per punt	Aanpassing (indien ja)
1. Mail d.d. 12 september 2024		
a. Indiener merkt op dat de Gemeente Amstelveen bericht dat zij op 24 augustus 2023 de omgevingsvergunning voor de bouw van Amstelwood heeft ontvangen. Volgens indiener is hier abusievelijk 2023 vermeld, terwijl wellicht 2024 wordt bedoeld.	De aanvraag omgevingsvergunning is daadwerkelijk op 24 augustus 2023 ingediend. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is in augustus 2024 tot stand gekomen.	
b. Indiener geeft aan dat de omgevingsvergunning betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk (Amstelwood), maar aspecten als grondwater komen volgens indiener niet aan de orde. Op pagina 7 van 9 van het ontwerpbesluit van de Gemeente Amstelveen staat vermeld dat een watervergunning van Waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek (AGV) nodig is. De vraag is of voor het onttrekken van grondwater afzonderlijk vergunning is/wordt aangevraagd bij het Waterschap AGV.	De onderhavige omgevingsvergunning heeft betrekking op een drietal activiteiten, maar niet op het onttrekken van grondwater. Voor een omgevingsvergunning voor het onttrekken van grondwater is de gemeente niet het bevoegd gezag, maar het Waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek (AGV). Voor het onttrekken van grondwater is waarschijnlijk een omgevingsvergunning benodigd of is een melding van toepassing. Voor het werken in de waterkering is een omgevingsvergunning van het Waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek (AGV) benodigd. Inmiddels heet een watervergunning ook een omgevingsvergunning.	
c. <i>Bemaling.</i> Indiener merkt het volgende op met betrekking tot bemaling. Om de stabiliteit van de bodem te waarborgen is het verlagen van de grondwaterstijghoogte in de bouwput noodzakelijk. De heersende stijghoogte in de omgeving bedraagt circa NAP – 4,20 m. De gewenste stijghoogte in de bouwput is NAP – 8,95 m. Hiermee komt de gewenste verlaging op 4,75 m. Adviesbureau CRUX heeft m.b.v. MODFLOW het waterbezwaar becijferd op 270 m3/uur. CRUX adviseert het	Uit tabel 7 van het bemalingsadvies volgt dat het berekende waterbezwaar 1,03 miljoen m3 is. Met veiligheid wordt dit 1,32 miljoen m3. 1,7 miljoen m3 is inclusief rondpomp-effect van retourbemaling. De invloed van de bemaling ter plaatse van peilbuis 25D-602 (B25D0602) kan niet invers worden	



waterbezwaar met 30% te verhogen. Het waterbezwaar wordt dan 350 m3/uur. De bemaling in wisselende hoeveelheden duurt een half jaar. Totaal wordt 1,3 miljoen m3 grondwater onttrokken; wordt een veiligheid van 30% gehanteerd dan komt de totale omvang op 1,7 miljoen m3. In 2006 is ten behoeve van de bouw van de parkeergarage van het gebouw Mozaïek, Laan van de Helende Meesters 162 in Amstelveen grondwater onttrokken met volgens indiener een omvang van 335 m3/uur. De effecten van deze bemaling op de grondwaterstand op afstand is via peilbuis 25D-602 waargenomen. Deze peilbuis is op een afstand van 400 m van de bouwput [destijds] gelegen. Tijdens de bemaling is een maximale verlaging van de grondwaterstand van 1,35 m gemeten. Hiermee zijn de hydrologische parameters van de ondergrond goed te herleiden. Het resultaat van een handmatige berekening bij de bemaling ten behoeve van Amstelwood levert een waterbezwaar op van eveneens 270 m3/uur. Peilbuis 25D-602 ligt hemelsbreed op een afstand van ongeveer 100 m van de bouwput. Door het oppompen van 350 m3/uur zal de grondwaterstand in peilbuis 25D-602 ongeveer 3,60 m dalen. Zonder enige twijfel is deze verlaging aanzienlijk.	berekend met een handmatige berekening, dit in verband met de gestuwde afzettingen in de ondergrond. De toestroom als gevolg van 30% veiligheid volgt uit een lokaal hogere verticale doorlatendheid op diepte. Het effect ter plaatse van peilbuis B25D0602 is berekend op 0,6 m verlaging ten opzichte van een scenario met hoge stijghoogte. De reden dat de verlaging beperkt is komt enerzijds door scheefstelling lagen, anderzijds is de geprojecteerde locatie van de retourbemaling relatief dicht bij de onttrekking. Dit zorgt voor een hoger rondpompeffect, maar veel kleiner invloedsgebied. Met de bij de aanvraag omgevingsvergunning aangeleverde rapportages is de uitvoerbaarheid van de onderhavige omgevingsvergunning voldoende aannemelijk gemaakt. Bij de navolgende omgevingsvergunning voor het onttrekken van grondwater zal het Waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek (AGV) de rapportages en de invloed op de grondwaterstand (nader) beoordelen.	
d. <i>Gevolgen van de bemaling.</i> Indiener geeft aan dat op korte afstand van de bouwput in westelijke richting - langs de Ouderkerkerlaan - woningen zijn gelegen. Hoe deze woningen zijn gefundeerd is indiener niet bekend. In zuidwestelijke richting van de bouwput zijn ééngezinswoningen gelegen in de Bovenkerkerpolder, waar een polderpeil heerst van NAP - 5,37m. In het diepe watervoerende pakket is de grondwaterstand NAP - 4,20 m. In deze polder heerst kwel. In deze situatie stroomt het grondwater in opwaartse richting. Door het onttrekken van grondwater uit het diepe watervoerende pakket keert de kwelsituatie om in wegzijging. Het grondwater in de afdeklaag stroomt nu omlaag.	Bij de navolgende omgevingsvergunning voor het onttrekken van grondwater zal het Waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek (AGV) de rapportages en de invloed op de grondwaterstand (nader) beoordelen. Daarbij komt (voor het (definitieve) bemalingsplan) onderzoek naar invloed op funderingen in de buurt aan de orde.	



De woningen uit 1959 zijn gefundeerd op houten palen. Het niveau van de paalkop is gelegen op NAP – 6,10 m; waterpeil in de sloot is NAP – 5,40 m.		
e. <i>Monitoring grondwaterstanden.</i> Indiener geeft aan dat zodra de grondwaterstand in het freatisch pakket beneden NAP – 6,10 m komt er actie zal moeten worden ondernomen. Het monitoren van de freatische grondwaterstand is noodzakelijk. Op dit ogenblik is hierin niet voorzien. Een representatief meetnet van peilbuizen in deze woonwijk is noodzakelijk om monitoring mogelijk te maken. De peilbuizen moeten filters hebben in zowel het freatische als in het diepe watervoerende pakket. Door adviesbureau CRUX is een meetnet van peilbuizen in de omgeving van de bouwput in kaart gebracht in het rapport Monitoringsplan (bijlage 25 ontwerp-omgevingsvergunning). In dit rapport is met figuur 7 het meetnet van voorgestelde locaties van peilbuizen zichtbaar gemaakt. Het meetnet omvat 8 locaties. De locatie van peilbuis nr. 8 in figuur 7 is niet zichtbaar gemaakt. Van de 8 peilbuizen hebben er 6 een filter in het watervoerende pakket. Om de bemaling goed te kunnen monitoren zijn peilbuizen met filters in het diepe watervoerende pakket noodzakelijk. Het onttrekken van grondwater vindt immers plaats in het diepe watervoerende pakket. Het valt indiener op dat in de omgeving van de buurt met ééngezinswoningen er slecht één locatie met een peilbuis aanwezig is namelijk peilbuis 25D-602. In zuidwestelijke richting van de bouwput is de bestaande peilbuis 25D-602 gesitueerd. Op een meter afstand van deze buis is de peilbuis voor freatische grondwaterstanden gesitueerd; bovenkant buis op NAP – 3,94 m. In de woonwijk met ééngezinswoningen is het gewenst dat er meer locaties komen met een peilbuis met een filter in het diepe watervoerende pakket en in het freatische pakket. Rekening houdend met de afstand tot de bouwput zijn volgens indiener de volgende locaties in beeld. In het gazon tussen de Erasmuslaan 38-48 en 50-60	Bij de verlening van de omgevingsvergunning is het bepalen van de monitoring van grondwaterstanden nog niet definitief aan de orde. Met de bij de aanvraag omgevingsvergunning aangeleverde rapportages is de uitvoerbaarheid van de onderhavige omgevingsvergunning voldoende aannemelijk gemaakt. Bij de navolgende omgevingsvergunning voor het onttrekken van grondwater zal het Waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek (AGV) de monitoring van grondwaterstanden beoordelen. Het volgende kan reeds worden meegegeven. Er is reeds een voorstel voor monitoring gedaan, met 8 meetlocaties/peilbuizen. De berekende verlaging (bemalingsadvies figuur 10) is in het meest ongunstige geval 20 cm t.o.v. GLG. De GLG in peilbuis B25D3548 bedraagt NAP -5,0 m. Het berekende ondiepe grondwaterniveau is tijdens de bemaling dan NAP -5,2 m, ruim boven het niveau NAP -6,1 m. Monitoring kan worden voorzien in peilbuis PB07 freatisch (locatie in figuur 19) zoals aangegeven in het bemalingsadvies, zijnde een zuidwestelijke locatie t.o.v. de bouwput en tevens een locatie welke indiener benoemt. De locatie van peilbuis PB08 is bij het voorgestelde retourveld.	



alsook in het gazon gelegen tussen de Erasmuslaan 1-13 en de Johannes Husslaan 2-14 of achter de flat Calvijnsaan. Een derde locatie is het parkeerterrein gelegen tussen de Kierkegaardstraat en de Maarten Lutherweg. Een week voor de start van de bemaling dienen de grondwaterstanden in de peilbuizen te worden waargenomen waarmee de nulstand kan worden vastgesteld. Zodra de bemaling is gestart is het dagelijks waarnemen van de peilbuizen nodig. De frequentie van waarnemen kan gaande de bouw minder worden. Ook na beëindiging van de bemaling is het nodig om het waarnemen nog een week voort te zetten.	Met de voorgestelde monitoring kunnen de effecten in algemene zin in kaart worden gebracht. De geregistreerde verlaging in peilbuis PB03 van het monitoringsplan zal vergelijkbaar zijn met de verlaging in de woonwijk met ééngezinswoningen, omdat het invloedsgebied radiaal is. In het geval van retourbemaling is het invloedsgebied niet langer radiaal, echter zijn de effecten ter plaatse van de woonwijk al sterk gereduceerd en is monitoring niet noodzakelijk. CRUX gaat uit van retourbemaling als uitvoeringsvariant.	
f. <i>Mogelijke optreden van ongelijke zettingen.</i> Indiener geeft aan dat volgens de berekeningen van adviesbureau CRUX de zettingen beperkt blijven, maar daarbij merkt indiener het volgende op. De opbouw van de ondergrond in de woonwijk is echter niet homogeen. In het verre verleden is een dicht stelsel van sloten gegraven die later zijn gedempt. Daarom is het monitoren van hoogtemeetbouten noodzakelijk. Volgens indiener zijn de effecten van de bemaling tot op grote afstand van de bouwput merkbaar, in ieder geval tot in de omschreven woonwijk. Om op deze afstanden de effecten van de bemaling en werkzaamheden in de bouwput (plaatsen damwanden, fundering en deepwells) te monitoren is het plaatsen van hoogtemeetbouten op meerdere plaatsen noodzakelijk, aldus indiener. In het bouwkuiadvies CRUX (bijlage 23 ontwerp-omgevingsvergunning) is gesteld dat hoogtemeetbouten worden geplaatst bij respectievelijk de woningen Maarten Lutherweg 25, Ouderkerkerlaan 138, Maarten Lutherweg 1-23, Maarten Lutherweg 25 en Kierkegaardstraat 51. Er zal volgens indiener een meetnet van een aantal locaties moeten worden opgesteld. In ieder geval is het plaatsen van hoogtemeetbouten bij de panden Erasmuslaan 86 en 90 noodzakelijk. De panden staan op circa 40 m afstand van de bouwput.	Bij de verlening van de omgevingsvergunning hoeft de uitvoering nog niet exact bekend te zijn. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden moeten de constructieve tekeningen en berekeningen ten behoeve van de uitvoering worden ingediend bij de gemeente. Alvorens kan worden gestart, dienen de constructieve tekeningen en berekeningen te zijn goedgekeurd door de gemeente. Dit betreft een voorschrift in de omgevingsvergunning. Met de bij de aanvraag omgevingsvergunning aangeleverde rapportages is de uitvoerbaarheid van de onderhavige omgevingsvergunning voldoende aannemelijk gemaakt. Het volgende kan worden opgemerkt. Het bouwkuiadvies benoemt dat hoogtemeetbouten worden geplaatst bij objecten dichtbij de bouwkuip. Deze meetbouten hebben niet primair als doel het effect van de bemaling te monitoren.	



De andere woningen waar een hoogtemeetbout gewenst is zal nader moeten worden bepaald.	CRUX gaat uit van retourbemaling als uitvoeringsvariant. In figuur 14 is te zien dat, inclusief mitigerende effecten, de verlaging ter plaatse van de woonwijk veel lager zal zijn dan gehanteerd in de zettingsberekening ter plaatse van maatgevend object Oudekerkerlaan 138.	
g. Door indiener wordt opgemerkt dat het Funderingsrapport van adviesbureau CRUX niet in het dossier aanwezig is. Van belang is op welke wijze de damplanken en de heipalen in de bodem worden gebracht. Heien, intrillen of inschroeven?	Het funderingsrapport zit per abuis inderdaad niet bij de bijlagen van de ontwerp-omgevingsvergunning. Het funderingsrapport/funderingsadvies van CRUX wordt wel bij de bijlagen van de omgevingsvergunning opgenomen. Hierbij wordt opgemerkt dat het funderingsrapport/-advies niet definitief is. De wijze waarop de damplanken en de heipalen in de bodem worden gebracht is niet exact bekend in deze fase van het project omdat dit ook afhankelijk is van de keuzes in de uitvoering. In het funderingsadvies d.d. 23 mei 2023 zijn geboorde (schroef)palen uitgewerkt. Bij de verlening van de omgevingsvergunning hoeft de uitvoering nog niet exact bekend te zijn. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden moeten de constructieve tekeningen en berekeningen ten behoeve van de uitvoering worden ingediend bij de gemeente. Alvorens kan worden gestart, dienen de constructieve tekeningen en berekeningen te zijn goedgekeurd door de gemeente. Dit betreft een voorschrift in de omgevingsvergunning.	Het rapport funderingsadvies is toegevoegd als een bijlage bij de omgevingsvergunning.
h. <i>Retourbemaling.</i> Indiener geeft aan dat het adviesbureau CRUX op dit moment niet weet of het opgepompte water op het riool mag worden geloosd. Er wordt wel rekening gehouden met het retourneren van het water in de bodem. Gedacht wordt om dit langs de Beneluxbaan te realiseren. Het grondwater in Amstelveen bevat arseen. Hierdoor mag het opgepompte water niet op het oppervlaktewater en riool worden	Het bouwkuipwater (ondiep) wordt geloosd op watergangen; het diepe grondwater wordt geretourneerd. Voor de retourbemaling is een luchtdicht systeem nodig zodat het dichtslaan van retourfilters wordt voorkomen. Het is niet mogelijk	



geloosd. Het opgepompte water dient in de bodem terug te worden gebracht. Bij toepassing van retourbemaling zal de totale omvang van de grondwateronttrekking navenant hoger worden. Volgens adviesbureau CRUX is een totale omvang van 1,7 miljoen m3 nodig. Suggestie indiener: Bij het realiseren van retourbemaling verdient het de voorkeur om de retourputten zo ver als mogelijk van de bouwput te realiseren. Hiermee kan de omvang van het op te pompen grondwater in de bouwkuip lager worden. Het inmeten van de hoogte van de hoogtemeetbouten moet voorafgaand aan de start van de bouw geschieden. Evenzo nadat de bouw is voltooid.	om het bouwkuipwater in het retoursysteem mee te nemen. Het betreft vooral lozen van hemelwater uit de bouwkuip en mogelijk wat lekwater uit de damwanden op het oppervlaktewater. De verwachting is dat er dan niet of nauwelijks grondwater wordt geloosd. Er is ook een melding/vergunning (afhankelijk van debiet en tijdsduur) nodig voor lozen op het oppervlaktewater. Door het waterschap worden aan het lozen voorschriften verbonden. Door CRUX wordt aangegeven dat de aangedragen suggestie van indiener niet de voorkeur heeft. Het ver weg plaatsen van retourfilters gaat gepaard met lange leidinglengtes voor het transport van bemalingswater over het maaiveld tussen onttrekking en retour met bijbehorende overlast voor omwonenden. Tevens zal een retourbemaling die dichterbij is geplaatst voor een grotere mitigerende werking van het invloedsgebied zorgen. Dit gaat inderdaad gepaard met een hoger debiet als gevolg van 'rondpompen', echter wel met lagere omgevingsrisico's.	
i. <i>Warmte Koude Opslag (WKO).</i> Het bemalingsadvies van CRUX meldt onder 5.4.5 de toepassing van Warmte Koude Opslag (WKO). Onduidelijk is vooralsnog of WKO wordt gerealiseerd en of hiervoor vergunning is/wordt aangevraagd en bij welk bevoegd gezag.	Er wordt gebruik gemaakt van een WKO systeem (monobron). Hiervoor wordt een separate omgevingsvergunning aangevraagd bij de provincie. Het bemalingsadvies beschouwt omgeving-beïnvloeding op WKO systemen van derden.	
j. <i>Calamiteit.</i> Indiener geeft aan dat het niet ondenkbaar is dat de zuidelijk gelegen dijk van de sloot aan de Ouderkerkerlaan door onvoorziene	De bouwactiviteiten zullen bekend zijn. Het waterschap toetst of ter plaatse van de verholten	



bouwactiviteiten bezwijkt. De woningen zullen als gevolg hiervan last krijgen van enorm veel water. Immers het water in de sloot staat in verbinding met de Poel, aldus indiener. Indiener vraagt zich af of met deze situatie rekening is gehouden, en hoe hiermee wordt omgegaan.	waterkering wordt voldaan aan de eisen en of de waterveiligheid voldoende is geborgd. Er wordt vanuit gegaan dat er in alle veiligheid wordt gewerkt en dat ervan bezwijking geen sprake is.	
2. Mail en brief d.d. 3 oktober 2024 (4 indieners met dezelfde zienswijze)		
a. Indieners geven aan dat indieners ten westen van de planlocatie wonen en vanuit de woning zicht te hebben op dit gebied. Indieners geven aan daarmee een wettelijke belanghebbende te zijn. Volgens indieners zal de bouwontwikkeling op basis van de inhoud van het ontwerpbesluit voor hen gevolgen van (enige) betekenis veroorzaken en kan de belangen bij het behoud van een geordend woon- en leefklimaat nodeloos doorkruisen.	De gemeente doet bij de beantwoording van de zienswijzen geen uitspraken over of een indiener wel of geen belanghebbende is. De gemeente is van oordeel dat met het onderhavige bouwplan geen sprake is van onevenredige aantasting van belangen van omwonenden.	
b. <i>Algemeen.</i> Voorop wordt gesteld dat het voornemen van de initiatiefnemer en het college tot het vervangen van de huidige aanwezige bedrijfsbebouwing, met inbegrip van het benzinestation, door woningen, op zich kan worden gevolgd door indieners. De behoefte aan nieuwe woningen is bekend maar de omvang van het plan in het voornoemde ontwerpbesluit is van dien aard dat dit volgens indieners niet als een goede ruimtelijke invulling van een gebied kan worden aangeduid. De impact op het bestaande woon- en leefklimaat is daarmee ongewenst; een mening die in de omgeving van de genoemde locatie breed wordt gedragen en al eerder kenbaar is gemaakt ten tijde van bijvoorbeeld inspraakbijeenkomsten, aldus indieners. Indieners geven aan dat in de aanloop naar de besluitvorming de huidige bewoners bij de inspraakprocedures verschillende bezwaren kenbaar hebben gemaakt. Het heeft indieners ontstemd dat met deze input hoegenaamd niets wezenlijks is gedaan bij de verdere uitwerking. Bewoners voelen zich miskend bij het 'van tafel vegen'	De bezwaren die omwonenden, waaronder indieners, in het voortraject naar voren hebben gebracht, zijn naar het oordeel van de gemeente zorgvuldig beoordeeld en in ogenschouw genomen. Indieners hebben echter een andere opvatting en zienswijze ten aanzien van het bouwplan. Zij stellen dat het plan een ongewenste impact zal hebben op het bestaande woon- en leefklimaat. In het kader van het bouwplan zijn diverse onderzoeken verricht. Uit de onderzoeken volgen geen wezenlijke nadelige effecten of een onevenredige impact op het woon- en leefklimaat. Op basis van de onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing, komt de gemeente tot de beoordeling dat met het bouwplan/project sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zoals indieners aangeven is er behoefte aan woningen. Met meer	



zonder dat daar een redelijke verklaring vanuit het bestuur tegenover staat, aldus indieners. Indieners geven aan dat het college daarentegen wordt geacht met deze 'communis opinio' rekening te houden in haar besluitvorming.	bouwlagen kunnen meer woningen worden gerealiseerd. Meer bouwlagen hebben een ruimtelijk effect, maar leiden niet tot een wezenlijk nadelig effect. De gemeente is van oordeel dat er geen aanleiding is om het bouwplan aan te passen.	
c. <i>Afwezigheid verklaring van geen bedenkingen.</i> Indieners geven aan dat het college heeft gekozen om het bouwplan te vergunnen via de afwijkingsbevoegdheid ex artikel 2.1, eerste lid, sub c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, sub a., onder 3' van de Wabo en artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Via deze besluitvorming is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Volgens indieners geldt eveneens geldt dat de gemeenteraad van Amstelveen een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven, zoals bedoeld in het artikel 6.5 Bor en voor zover de Raad eerder heeft aangegeven dat een dergelijke verklaring niet hoeft te worden afgegeven. Blijkens het 'Beleid inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad van Amstelveen' dat op 12 december 2018 is vastgesteld door de Raad valt de Ouderkerkerlaan onder 'Gebied I' als bedoeld in de bijlage bij dit Beleid. Aan de hand van dit beleid moet worden getoetst of de Raad inderdaad de vereiste verklaring achterwege kan laten. Volgens indieners moet op voorhand worden betwist dat wordt voldaan aan de voorwaarde ex artikel 3, sub e. van het onderhavige beleid omdat het achterwege blijven van de genoemde verklaring alleen dan mogelijk is indien een nieuw te realiseren gebouw maximaal 15 meter hoog wordt. Gegeven de omstandigheid dat het huidige bouwplan een bouwhoogte van circa 57 meter zal krijgen, heeft de Raad hier hoe dan ook een verklaring van geen bedenkingen moeten afgeven, aldus indieners. Het is duidelijk dat de bedrijfsbestemming die in overwegende mate thans rust op de bewuste locatie - artikel 3.2.1, sub b. van	Alle door de indieners aangevoerde punten die in beginsel een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad vereisen, worden als niet relevant beschouwd en zijn derhalve niet aan de orde. Dit omdat de gemeenteraad de 'Startnotitie Ouderkerkerlaan 150' heeft vastgesteld en (het bouwplan van) de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning binnen de kaders van de 'Startnotitie Ouderkerkerlaan 150' past. De gemeente verworpt de stelling van indieners dat de Startnotitie onvoldoende basis biedt om af te zien van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de raad. In de Startnotitie staat vermeld dat het bouwplan afwijkt van het bestemmingsplan, en staat de omvang van het bouwplan beschreven. Bij de vaststelling van de Startnotitie staat in het Collegevoorstel aan de raad als besluitpunt dan wel gevraagd besluit "De Startnotitie Ouderkerkerlaan 150 vast te stellen als beleidskader".	



bestemmingsplan "Amstelveen Midden West" in het bijzonder - niet hoger mag worden gebouwd dan 11 meter zodat de afwijking van het bestemmingsplan ter zake de bouwhoogte op voorhand een nauwgezette afweging van het bevoegd gezag noodzakelijk maakt, zeker nu de rol van de planwetgever een nadrukkelijke rol heeft gekregen. Volgens indieners moet eveneens worden geconstateerd dat op basis van artikel 3, sub b. van het onderhavige beleid een verklaring van geen bedenkingen van de Raad is vereist. Dit artikel schrijft voor dat bij het oprichten van een gebouw met een oppervlakte van meer dan 2.500 m2 een dergelijke verklaring van de Raad is vereist, daargelaten de functie of bestemming van de nieuwbouw. Wanneer de bouwtekening met het nummer 0L--0.5 (souterrain) wordt betrokken, dan blijkt de oppervlakte te bedragen 40,9 bij 53,1 meter waarmee op een oppervlak van 2.172 m2 wordt bereikt. Dat is exclusief het oppervlak van de toerit naar de ondergrondse parkeergarage en de inrichting van het omliggende gebied, zoals toegangswegen en overige paden, waarmee naar alle waarschijnlijk een bouwgebied van meer dan 2.500 m2 zal ontstaan. Daarbij blijkt ook uit de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing dat bepaalde bouwdelen als bijvoorbeeld de kelder en bestrating nog bij de berekening behoren te worden betrokken. De 'startnotitie Ouderkerkerlaan 150' maakt in paragraaf 1.4 onderaan bladzijde 3 duidelijk dat de projectlocatie groter is dan het voornoemde oppervlak. Volgens indieners legt het college ten onrechte het oppervlak voor het bouwproject te beperkt uit. Hiermee heeft de Raad ook op dat onderdeel een verklaring van geen bedenkingen moeten afgeven, alleen al om te voorkomen dat zij in strijd zou handelen met haar eigen beleid. Voor zover het college stelt dat de 'startnotitie Ouderkerkerlaan 150' die op 16 februari 2022 als grondslag dient voor het standpunt dat geen verklaring van bedenkingen hoeft te worden afgegeven, dan kan dit niet worden gevolgd, aldus indieners. Uit de inhoud van dit document, inclusief de onderliggende stukken, blijkt niet dat en hoe de verklaring van geen bedenkingen door de Raad van Amstelveen kan worden afgegeven op basis van de planologische verschillen tussen het		
---	--	--



huidige bestemmingsplan en de voorgenomen ontwikkeling met Amstelwood en met inachtneming van het voornoemde beleid. Volgens indieners kan de genoemde notitie derhalve niet dienen als grondslag om af te zien van de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen.		
d. <i>Bouwhoogte en Luchthavenindelingbesluit Schiphol.</i> Indieners geven aan, zoals hiervoor betoogd, dat het hen niet is te doen om woningbouw volledig tegen te houden binnen het projectgebied. Amstelveen ontkomt nu eenmaal niet aan de behoefte van nieuwe woningen. Wel gaat volgens indieners het bevoegd gezag geheel voorbij aan het reeds nadrukkelijk aangegeven bezwaar van veel omwonenden dat Amstelwood te hoog en dominant is voor de omgeving waarmee dit plan het beoogde doel van huisvesting voorbijschiet. Daarbij lijkt volgens indieners de bouwhoogte van 57 meter uitsluitend te zijn ingegeven door de beperkingen die ingevolge het Luchthavenindelingbesluit Schiphol gelden inzake het radarbereik. Artikel 2.2.2, eerste lid van dit Besluit lijkt daarop van toepassing te zijn in samenhang met bijlage 4a die betrekking heeft op de toetshoogte vanwege het radarbereik. Indieners constateren dat de projectlocatie nog net is gelegen binnen de cirkel waarbij tot maximaal 40 meter hoog mag worden gebouwd, daarbij uitgaande van het NAP. Amstelwood is derhalve ruimschoots te hoog en waarmee de belangen van Schiphol inzake de radar worden geschaad, aldus indieners. De bouwhoogte zal volgens indieners daarmee aanmerkelijk moeten worden teruggebracht. Indieners geven aan dat bovendien de onderhavige locatie nog net ligt binnen het gebied dat ingevolge 2.2.1d van het voornoemde Besluit, het tweede lid in het bijzonder en met inachtneming van bijlage 3 en nummer 5 (afwegingsgebied) van toepassing is. Het bevoegd gezag moet met nadruk motiveren hoe rekening wordt gehouden met zaken als vliegtuigongevallen met meerdere slachtoffers op de grond in samenhang met ruimtelijke ontwikkelingen. Als al een bouwproject van deze omvang zou zijn toegestaan, dan is deze in ieder geval te omvangrijk om buiten dit toetsingscriterium te houden. Het blijkt	De maximale bouwhoogte van 57,6 meter wordt inderdaad bepaald door de hoogtebeperking van 58 meter van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). Dit neemt niet weg dat de gemeente deze bouwhoogte passend acht. Het betreft volgens de gemeente in elk geval geen buitensporige bouwhoogte. Het LIB kent ook een toetshoogte voor wat betreft de radar van Schiphol. Deze toetshoogte bedraagt ter plekke van het projectgebied inderdaad 40 meter (t.o.v. NAP). Deze toetshoogte betreft geen absolute beperking. Om hoger te kunnen bouwen dan die 40 meter is een positief advies benodigd van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De gemeente heeft een positief advies van de ILT ontvangen. Daarmee vormt de 40 meter toetshoogte geen beperking. De bouwhoogte hoeft niet omlaag te worden gebracht. In de ruimtelijke onderbouwing is wel degelijk de motivering ten aanzien van de ligging in de LIB-5-zone opgenomen. Er is rekening gehouden met de ligging van het bouwplan in de LIB-5-zone. Het bouwplan en de ruimtelijke onderbouwing hoeven op dit punt niet aangepast te worden.	



volgens indieners dat in de ruimtelijke onderbouwing met die omstandigheid geen rekening is gehouden zodat vooralsnog de houdbaarheid van het ontwerpbesluit ter discussie moet worden gesteld.		
e. <i>Bouwhoogte en Hoogbouwvisie Amstelveen 2019.</i> Volgens indieners heeft de gemeente Amstelveen hoogbouw op basis van de Hoogbouwvisie, en wellicht al eerder, in de spreekwoordelijke ban gedaan. Een maximum bouwhoogte van 18 meter geldt als de feitelijke standaard bij nieuwbouwprojecten. Wanneer dat onhaalbaar zou zijn, dan geldt op basis van dit beleid dat dit alleen bij centrale assen binnen Amstelveen eventueel tot de mogelijkheden behoort. De nadruk ligt op eventueel, gegeven het uitgangspunt "In deze gebieden kan hoger en in hogere dichtheden worden gebouwd, maar dit hoeft niet", zoals op bladzijde 26 van dit beleid is verwoord. Dit uitgangspunt moet derhalve worden opgevat als een 'nee, tenzij...'principe. Onder tenzij vallen dan overwegingen van zwaarwegende aard waarom toch moet worden afgeweken. Alhier is sprake van een ruime verdrievoudiging van de bouwhoogte ten aanzien van het nadrukkelijke beleid dat de gemeente Amstelveen terecht hanteert, ook om het eigen karakter te behouden in plaats van te verworden tot een verlengstuk van Amsterdam. Dit vertaalt zich ook in het beleid met het uitgangspunt dat bebouwing zich in schaal en maat dient te verhouden met de omgeving waar het in staat. Volgens indieners kan de maximum bouwhoogte worden verlaagd indien hier een ruimtelijke aanleiding voor is. Zelfs indien kan worden gesteld dat het bouwplan is gelegen binnen de zone van de Beneluxbaan, dat volgens indieners betwist moet worden omdat de locatie nog net ten westen van deze zone is geprojecteerd, dan nog blijkt dat niet aan de locatie gebonden eisen kan worden voldaan, aldus indieners. Volgens indieners is de gestelde positieve bijdrage aan de omgeving immers niet gebleken en blijkt het tegendeel uit de weerstand van veel omwonenden tegen de voorgenomen bouwhoogte. In het verlengde daarvan geldt dat de omgeving juist door laagbouw van hoogstens vijf bouwlagen wordt gekenmerkt waarmee dit patroon in de bebouwing	De gemeente spreekt tegen dat hoogbouw op basis van de Hoogbouwvisie in de ban is gedaan. De aangehaalde 18 meter wordt de 'Amstelveense hoogte' genoemd, maar geldt niet als een algemene maximum bouwhoogte. Een toekomstige herziene versie van Hoogbouwvisie zal duidelijkheid moeten geven hoe met die hoogte moet worden omgegaan. Het betekent niet dat er geen accenten mogen worden gebouwd. De verwachting is dat de locatie Ouderkerkerlaan 150 in de Hoogbouwvisie opgenomen blijft als onderdeel van de Beneluxzone, waarin hoger bouwen dan 18 meter eventueel mogelijk is. Een toekomstige herziening van de Hoogbouwvisie geldt niet als toetsingskader voor het onderhavige bouwplan. De locatie Ouderkerkerlaan ligt aan de noordoostelijke entree, vanaf de Beneluxbaan, van de wijk Keizer Karelpark. Hiermee accentueert het volume de entree van de wijk zoals dit op meerdere plekken in de buurt en stad gebeurd. Door de noordoostelijke positie heeft de toren een kleine impact op de wijk qua bezonning. Aan de zuidzijde van de toren zal de bebouwing niet hoger worden dan twee lagen met een groen dak. Hiermee is de afstand van de bebouwing aan de Kierkegaardstraat tot de hoogbouw minstens 25 meter. De bebouwing hier is niet georiënteerd naar de nieuwbouw waardoor overlast minimaal zal zijn. Tot de grondgebonden woningen is de afstand minimaal 55	



van de omgeving als achterliggende wijk - zie onderdeel 6 van de gebiedsspecifieke criteria – 'nodeloos wordt doorbroken', aldus indieners. Volgens indieners valt bovendien niet in te zien dat de bouwhoogte specifiek zou moeten worden gerelateerd aan de nabijheid van de A9 en de halte van de Amstelveenlijn aan de Beneluxbaan. Daarmee wordt (wederom) geconstateerd dat sprake is van een voor de omgeving te hoog ontworpen bouwplan zonder dat daar specifieke rechtvaardigingsgronden tegenover staan, aldus indieners. Eveneens moet volgens indieners uit de evaluatie uit november 2023 worden herleid dat beperkingen qua hoogbouw binnen Amstelveen niet als ongewenst kunnen worden beschouwd. Met andere woorden, het beleid voldoet en afwijking ervan voor bouwprojecten als Amstelwood moeten als ongewenst worden aangemerkt, aldus indieners.	meter waardoor hoofdzakelijk een verandering van het uitzicht zal plaatsvinden. Vanuit de appartementen westelijk van het bouwplan wordt het zicht voornamelijk bepaald door de bomen. Hiermee is de onderhavige ontwikkeling als entree van de wijk, en met de relatie die de toren aangaat met de Beneluxbaan en het zicht vanaf de A9, een passend element in zijn omgeving. Het bouwplan ligt in de potentiële hoogbouwzone van de Hoogbouwvisie, namelijk in de Beneluxzone (Langs Beneluxbaan). Gelet op de voorgenoemde afstanden tot laagbouw, de ligging nabij omvangrijke infrastructuur en de andere grotere gebouwen (hoger dan de gedefinieerd gebied bebouwing) in de omgeving van de Beneluxbaan, verhoudt het bouwplan zich in schaal en maat tot de omgeving. Het project wijkt niet af van het vigerende hoogbouwbeleid.	
f. <i>Privacy.</i> Volgens indieners zal als gevolg van het hoogteverschil tussen de geplande nieuwbouw en de bestaande bebouwing, een aanmerkelijke inbreuk op de privacy van indieners/belanghebbenden ontstaan. Deze aantasting valt volgens indieners niet te vergelijken met het verrichten van nieuwbouw op een min of meer gelijk peil- of bouwniveau. In een dergelijke situatie zou de inkijk meer in lijn zijn met wat men als bewoner van stedelijk gebied mag verwachten. Thans zal de inbreuk op het woon- en leefklimaat van dien aard zijn dat een afwijking van de planvoorschriften, los van welk bestemmingsplan als toetsingskader geldt, niet in de rede behoort te liggen, aldus indieners. Uit de stukken die aan de vergunningaanvraag ten grondslag zijn gelegd, blijkt volgens indieners niet dat met deze omstandigheid rekening is gehouden terwijl omwonenden in groten getale hun bedenkingen daarover hebben geuit bij het college.	De bebouwing aan de Kierkegaardstraat bevindt zich op minstens 25 meter van de woontoren. Tevens is er vanuit de woontoren beperkt zicht op de ramen van de appartementen aan de Kierkegaardstraat. Tot de westelijk gelegen grondgebonden woningen is de afstand minimaal 55 meter. De privacy situatie verandert niet wezenlijk in vergelijking met andere woningen in de omgeving. Het zicht op de appartementen westelijk van het bouwplan wordt beperkt door de bomen. Van een wezenlijke inbreuk op de privacy en het woon- en leefklimaat is volgens de gemeente geen sprake.	



Los van de vraag of sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering in de zin van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek, moet worden geconstateerd dat het bouwplan een ongewenste, privaatrechtelijke inbreuk veroorzaakt op het woongenot van indieners/belanghebbenden, aldus indieners.	Naar inschatting van de gemeente is geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering.	
g. <i>Parkeren.</i> Indieners merken over parkeren het volgende op. Het college heeft volgens indieners bij de berekening van de parkeerbehoefte vastgesteld dat deze uitkomt op 131 parkeerplaatsen die in pandig zouden worden gerealiseerd. Daarop wordt op basis van paragraaf 4.3 van de (gecorrigeerde) Nota Parkeernormen Amstelveen 2021 een korting toegepast vanwege het kunnen realiseren van extra fietsparkeervoorzieningen. Dat moet echter samenhangen met een ligging in een gebied waar betaald parkeren van kracht is en dat geldt voor de omgeving van de Ouderkerkerlaan en Kierkegaardstraat echter niet. Het gebied voor betaald parkeren is namelijk meer naar het westen gelegen en dat maakt dat ten onrechte is uitgegaan van een korting op het aantal parkeerplaatsen. Indieners voorzien dat hiermee bewoners en/of bezoekers in de wijk gaan parkeren. Dit is een ongewenste ontwikkeling hetgeen eveneens opgaat voor de korting voor het faciliteren van deelauto's omdat niet is onderbouwd om welke aantallen van deze categorie personenwagens het zal gaan en waar binnen het projectgebied deze voertuigen behoren of kunnen worden gestald. Volgens indieners moet in die zin eveneens worden gesteld dat het parkeeronderzoek dat aan de planologische afwijking ten grondslag is gelegd, onvolledig is om als onderbouwing te kunnen dienen voor de afgifte van een omgevingsvergunning.	De parkeerbehoefte voor de woningen betreft, na toepassing van voorzieningen, 107 parkeerplaatsen, zoals toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing. De Ouderkerkerlaan valt momenteel binnen een gebied met betaald parkeren. Aangezien het bouwplan eveneens aan de Ouderkerkerlaan gelegen is, kan derhalve gesteld worden dat de kortingsmogelijkheden op de parkeernorm die geboden worden in de parkeernota ook voor deze ontwikkeling gelden. Dat aan de achterzijde/zuidzijde van het bouwplan geen gereguleerd parkeren aanwezig is momenteel, zou inderdaad tot gevolg kunnen hebben dat bewoners van het bouwplan hier kunnen gaan parkeren. De gemeente beschikt echter over de mogelijkheid om vergunningsparkeren in te stellen in de openbare ruimte, waarmee het bouwplan kan worden uitgesloten op het recht op parkeervergunningen. Mocht er in de toekomst worden besloten het vergunningsgebied uit te breiden, dan vervalt de mogelijkheid voor de nieuwe bewoners om gratis of met een bewonersvergunning te parkeren in de Kierkegaardstraat. De parkeerberekening, volgens de parkeernormen en mogelijkheden tot verlaging van de parkeervraag, gaat niet uit van parkeren in de bestaande openbare ruimte. Het bewoners- en bezoekersparkeren is georiënteerd op in pandig parkeren.	



h. <i>Bezonning.</i> Volgens indieners wordt ten onrechte gesteld dat sprake is van een beperkte terugval in zonne-uren op bepaalde gebouwen nabij de projectlocatie. Een beperking met anderhalf uur op een dag in het late najaar of late winter is volgens indieners verhoudingsgewijs hoog te noemen, in het bijzonder als daar geen verbetering op ander vlak tegenover staat. Ten onrechte is dan ook bij de berekening uitgegaan van de lichte TNO-norm in plaats van de strenge TNO-norm waarbij minimaal drie mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari tot en met 22 november (gedurende tien maanden) in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. De directe nabijheid van een aantal woongebouwen naast de planlocatie vraagt om een aanpassing in de bouwhoogte, aldus indieners. Minder inval van zonlicht in de wintermaanden, ook als daar ingevolge de TNO-normen in die periode geen rekening mee hoeft te worden gehouden, betekent volgens indieners voor de bewoners hogere stookkosten gedurende de periode waarin bij nieuwbouw met een hoogte volgens de Amstelveense standaard dit niet zou plaatsvinden.	Voor voldoende bezonning op een woning mag de lichte TNO-norm worden aangehouden. Op de te berekenen dag met de minste zonuren, 19 februari (gelijk aan 23 oktober), is er nog sprake van minstens 5 zonuren op de raam van de woningen van indieners. Ook op andere woningen wordt aan de lichte TNO-norm voldaan. Op het raam van de woningen van indieners zal de bezonning niet met anderhalf uur of meer afnemen. Uit het bezonningsonderzoek volgt dat op de woningen van indieners de bezonning nauwelijks afneemt. Het punt omtrent hogere stookkosten lijkt nogal vergezocht aangezien de zon ook vaak niet schijnt en een woning vaak meerdere gevels kent. Voor in elk geval de woningen van indieners geldt dat verwacht kan worden dat er nauwelijks een verschil in stookkosten zal zijn.	
i. <i>Sociale cohesie.</i> Blijkens paragraaf 2.3 van de ruimtelijke onderbouwing wordt wat betreft het type woning vooral ingezet op huurappartementen. Indieners merken het volgende op. In de buurt, de Kierkegaardstraat in het bijzonder, is de samenstelling van bewoners de afgelopen tien tot twintig jaar sterk veranderd. Er wonen nu vooral expats, die de Nederlandse taal niet machtig zijn. Veel appartementen worden onderverhuurd, aldus indieners. Dit heeft volgens indieners grote gevolgen gehad voor de betrokkenheid van bewoners bij de buurt en verbinding tussen de bewoners onderling. Volgens indieners is er nu al sprake van anonimiteit en afstand tot de sociale omgeving. Er is meer sprake van overlast en ondersteuning van de buurtregisseur van politie is de laatste jaren meer nodig geweest dan voorheen, aldus indieners. Met name oudere bewoners voelen zich hierdoor geïsoleerd en onveilig.	Van de woningen worden 45% gerealiseerd als huurappartementen, en die betreffen allemaal middeldure huur. De door indieners genoemde punten staan los van het onderhavige project Amstelwood. Anderzijds zou het nieuwe woongebouw juist kunnen leiden tot extra sociale controle. Daarnaast benoemen indieners wederom de bouwhoogte van het project. De hoogte van het gebouw is geen wezenlijk onderdeel van sociale cohesie.	



Indieners benadrukken nogmaals dat de buurt zeker niet tegen woningbouw is op de betreffende plek, maar wel tegen de volgens indieners onevenredige hoogte van het geplande gebouw. Men ziet graag nieuwbouw die iets toevoegt aan de buurt op sociaal en bouw-esthetisch gebied, waarbij de afstand van bewoners tot de straat niet op grote hoogte is, maar waar controle en betrokkenheid wordt bevorderd en ook voor de huidige bewoners een plaats zal zijn. Het project dat nu in procedure is gebracht, houdt volgens indieners anonimiteit in. Volgens indieners valt, van het project zoals het nu wordt geschetst, te verwachten dat opnieuw expats en andere tijdelijke bewoners (vanwege de hoge prijzen en veelal kleine woonoppervlakten zal er veel verhuisd worden) het project komen bewonen. De nodige behoefte aan versterking van de sociale cohesie wordt niet bevorderd door een project van deze omvang te vergunnen, aldus indieners. Indieners geven aan dat min of meer uit de hoogbouwvisie kan worden herleid, dat de opzet van de wijk is geweest: lucht, licht en ruimte met een evenredige hoeveelheid groen. Bewoners begrijpen dat door de bevolkingstoename behoefte is aan meer huizen, maar zij hebben gekozen voor Amstelveen zoals dat ooit bedoeld is met laag- tot middelhoge bebouwing waartussen veel ruimte. De huidige bewoners hebben bewust voor deze woonomgeving gekozen en waarderen deze. Volgens indieners wordt het geplande ideaal van Amstelveen voor laagbouw zonder wezenlijke grondslag terzijde gelegd. Indieners keuren het af dat daarmee geen rekening is gehouden bij het project Amstelwood. Het past niet in het aanzicht van de buurt en houdt geen rekening met de aard van de buurt zoals ooit ontworpen en uitgevoerd, aldus indieners. Indieners verzoeken het college om het plan hierop aan te passen.	De gemeente en indieners hebben een verschil van inzicht in wat op bouw-esthetisch gebied wel of niet wenselijk is. Het ingebrachte punt van afstand van bewoners tot de straat is daarbij geen argument te noemen. Het is aan de mensen zelf om controle en betrokkenheid te tonen. De onderhavige nieuwbouw hoeft geen andere sociale invloed te hebben dan een ander type nieuwbouw. Er blijft hoe dan ook een plaats voor de huidige bewoners. Het punt van dat het project 'anonimiteit' zou inhouden, is tevens ongefundeerd te noemen. Als sprake is van anonimiteit in de omgeving van de projectlocatie, dan kan het onderhavige project de anonimiteit juist verbeteren. In de huidige situatie is sprake van een oud grotendeels ongebruikt pand (van een voormalige garagebedrijf) en sluit het projectgebied de zuidzijde af van de Burgemeester Rijnderslaan en Ouderkerkerlaan. Met het project wordt er een verbinding voor langzaamverkeer gemaakt tussen de lanen en de Kierkegaardstraat. Tevens kunnen aldaar huidige en nieuwe bewoners elkaar treffen. Het door indieners genoemde geplande ideaal van Amstelveen voor laagbouw is de visie van indieners, en in het gemeentelijk beleid staat dit niet algemeen benoemd. Het gebouw accentueert de entree van de wijk. De architectuur doet daar in mee als accent werking. De stellingname dat het project niet past in het aanzicht van de buurt, deelt de gemeente niet. Daarbij is er geen wezenlijke verstoring van het aanzicht. Een verandering van het uitzicht is niet persé een niet passend aanzicht. Tevens hebben indieners vanuit hun woning weinig direct zicht op het project.	
--	--	--



j. <i>Bouwbesluit 2012.</i> Conform de Wabo wetgeving dient een bouwplan te voldoen aan de bouwtechnische vereisten van het Bouwbesluit 2012 zoals deze voor 1 januari 2024 van kracht is geweest. Indieners geven aan dat in het ontwerpbesluit in korte bewoordingen wordt aangegeven dat het bouwplan voor Amstelwood zou voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Echter, met inachtneming dat het gebouw voor een substantieel deel uit hout zal bestaan en waarvan bekend is dat dit een brandbaar materiaal is, heeft een intensieve toetsing aan het bepaalde in artikel 2.9 en 2.10 van het Bouwbesluit moeten plaatsvinden en daarvan is in de onderhavige situatie niet gebleken, aldus indieners. De zeer beperkte toetsing die is opgenomen onder hoofdstuk 4.8 Externe Veiligheid, de paragraaf 'Bestrijdbaarheid' op bladzijde 55 [van de ruimtelijke onderbouwing] in het bijzonder, volstaat in dat opzicht niet volgens indieners. Weliswaar strekken de voorschriften inzake brandwerendheid en -doorslag alsmede een bezwijken van een gebouw na een bepaalde tijdslimiet tot bescherming van met name bewoners, gebruikers en bezoekers van de verblijfsruimten binnen het bedoelde gebied. Echter, gegeven de omvang van het bouwplan, is volgens indieners hier sprake van een uitstraling op de omgeving die ook omwonenden kan treffen in haar belangen inzake brandveiligheid. Daartoe vraagt het bouwplan eveneens om een herziening en beperking van de omvang, aldus indieners.	De Bouwbesluit-toetsing maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing. Bij de Bouwbesluit-toetsing is ook rekening gehouden met de brandoverslag naar de omgeving. Gezien de situering van het bouwplan is in dit geval echter geen verder onderzoek naar brandoverslag naar de omgeving vereist, ondanks dat sprake is van gedeeltelijke houtbouw. Dit volgt uit het brandveiligheidsonderzoek. In paragraaf 4.8 Externe veiligheid van de ruimtelijke onderbouwing is voldoen ingegaan op bestrijdbaarheid. Bij externe veiligheid gaat het niet om een brand in het algemeen, maar als gevolg van een externe calamiteit. De voorschriften inzake brandwerendheid zorgen er inderdaad voor dat in het geval van een brand het gebouw niet snel bezwijkt. In dit kader is eveneens geen herziening en beperking van de omvang van het bouwplan nodig.	
k. <i>Bouwschade.</i> Indieners geven dat, daargelaten de vraag of dit aspect in de zienswijzen een plaats toekomt, niet blijkt uit de onderhavige stukken in hoeverre bij een uitvoering van het bouwplan rekening wordt gehouden met mogelijke bouwschade en het verrichten van voorafgaande nulmetingen.	Mogelijke bouwschade betreft een uitvoeringsaspect, en daarvoor geldt andere regelgeving. Aannemers doen in dat kader veelal een nulmeting, zodat bepaald kan worden of eventuele schade gerelateerd is aan de betreffende bouw. In het kader van de uitvoering dient een bouwveiligheidsplan opgesteld te worden, wat tevens volgt uit de voorschriften van de omgevingsvergunning. Het bouwveiligheidsplan dient	



	voorafgaand aan de bouw te zijn goedgekeurd door de gemeente.	
I. Indieners merken 'afrondend' het volgende op. Uit de onderbouwing van het ontwerpbesluit voor een omgevingsvergunning is volgens indieners niet gebleken dat het college aan de wettelijke bevoegdheid om in te stemmen met een afwijking van de planvoorschriften, op basis van artikel 2.12, derde lid en verder van de Wabo, op een juiste wijze invulling heeft gegeven. Er is volgens indieners niet gebleken van bijzondere omstandigheden die een afwijking van de voorschriften uit het bestemmingsplan, behoudens het kiezen voor een woonbestemming in algemene zin kunnen rechtvaardigen. Indieners geven aan dat het voornoemde ontwerpbesluit in deze vorm voor de locatie aan de Ouderkerkerlaan 150 niet kan worden vastgesteld. Het aanwijzen van dit gebied voor woningbouw zal in deze vorm volgens indieners niet kunnen slagen omdat het een aanmerkelijke inbreuk met zich mee zal brengen op een goede ruimtelijke ordening. De belangen van omwonenden, en van indieners in het bijzonder, worden meer aangetast dan voor een bebouwde kom aanvaardbaar is, aldus indieners. Om deze reden verzoeken indieners het college beleefd maar ook dringend goedkeuring te onthouden dan wel op basis van de aangevoerde zienswijzen een herziening op de invulling van het projectgebied door te voeren.	Uit voorgaande, en het document van de ruimtelijke onderbouwing, volgt dat het onderhavige project en bouwplan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Derhalve is het college bevoegd de onderhavige omgevingsvergunning te verlenen. De genoemde 'bijzondere omstandigheden' is geen criterium voor vergunningverlening. De gemeente is van mening dat de belangen van indieners niet dusdanig worden aangetast dat geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening. Een herziening van het project is niet nodig.	
3. Mail en brief d.d. 3 oktober 2024		
a. Indiener geeft aan moeite te hebben met de hoogte en massaliteit van de woontoren Amstelwood. De afgelopen jaren zijn aan de andere kant van de Beneluxbaan flatgebouwen van 8 verdiepingen gebouwd. De gemeente wenst aan de Ouderkerkerlaan een "landmark", maar indiener en de buurtgenoten vinden een dergelijke landmark niet passend in deze woonwijk met laagbouwwooningen en flatgebouwen met maximaal 5 woonlagen. In de buurtconsultaties en in de	De belangen van indiener en anderen zijn meegewogen. Zie de reactie bij zienswijze nr. 2.	



persberichten hierover is dit door de bewoners duidelijk naar voren gebracht, maar daar is door de gemeente geen gehoor aan gegeven en volgens indiener zijn de belangen van de omwonenden derhalve genegeerd.		
b. Indiener merkt het volgende op. In de ruimtelijke onderbouwing (bladzijde 12) staat dat de toren een kleinschaligere kant heeft richting de woonwijk. Op bladzijde 30 van de ruimtelijke onderbouwing staat dat Amstelwood relateert aan de achterliggende wijk door het alzijdige ontwerp. In de Hoogbouwvisie staat dat de Beneluxbaan een potentiële hoogbouwzone is. Daarbij wordt tegelijkertijd vermeld dat hoger gebouwd kan worden, maar dat het geen verplichting is. Verder staat beschreven dat de uiterste bouwhoogte wordt bepaald door LIB wetgeving. Maar dat bebouwing zich in schaal en maat dient te verhouden met de omgeving waar het in staat. De maximum bouwhoogte kan volgens de Hoogbouwvisie worden verlaagd indien hier een ruimtelijke aanleiding voor is. Volgens indiener is er hier aanleiding tot het verlagen van de bouwhoogte. Het ontwerp Amstelwood staat weliswaar aan de noord- en oostzijde langs doorgaande wegen (Beneluxbaan en Ouderkerkerlaan), maar aan de zuid- en westzijde grenst het aan de woonwijk Keizer Karelpark.	Zie de reactie bij punt 2e.	
c. Indiener geeft het volgende aan. Onder nummer 7 van de gebiedsspecifieke criteria in de Hoogbouwvisie staat: 'De hoogbouw relateert zich zowel aan het knooppunt met de Beneluxbaan en de Amstelveenlijn als aan de achterliggende wijk'. Volgens de bouwtekeningen bij de conceptvergunning bestaat de kleinschaligere kant van Amstelwood kennelijk uit de parkeergarage van 2 verdiepingen. Na deze eerste 2 lagen gaat de woontoren echter steil de hoogte in. Van een kleinschaligere kant richting de woonwijk is volgens indiener dan ook niet werkelijk sprake. Indiener is van mening dat een gebouw van 8 verdiepingen daarom beter passend is in de wijk dan een gebouw van 17 verdiepingen.	De kant van het bouwplan richting de wijk (ofwel naar de zuidwestzijde) is kleinschaliger in bouwhoogte. Met de 2 bouwlagen aan de zuidzijde is de aansluiting op de wijk passender dan wanneer de hoogbouw direct aan de Kierkegaardstraat zou grenzen. Daarnaast is er met minstens 55 meter een behoorlijke afstand tussen de toren en de grondgebonden woningen. Op deze wijze relateert het bouwplan zich ook tot de achterliggende wijk.	



d. Indiener geeft aan teleurgesteld te zijn over de impact, die indiener en de buurtbewoners hebben kunnen maken. Volgens de Hoogbouwvisie wegen de belangen van de omwonenden zwaar mee. Na consultatie van de buurtbewoners zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in het bouwplan, zoals verandering van de toegang van Amstelwood naar de Ouderkerkerlaan en verbetering van een voetpad naar de tramhalte op de Beneluxbaan. Indiener is daar tevreden over, maar de omvang en hoogte van Amstelwood is echter ongewijzigd gebleven. De schaal van Amstelwood heeft volgens indiener ook invloed op de beleving van de wijk als een rustige, kleinschalige en groene woonwijk. Indiener geeft aan het gevoel te hebben dat indiener door de bouw van de woontoren in een grootstedelijke omgeving zal komen te wonen. Indiener heeft daar niet voor gekozen, en vreest dan ook voor waardevermindering van diens woning.	Zie de reactie bij zienswijze nr. 2 ten aanzien van het wegen van de belangen van omwonenden in het kader van hoogbouw. Volgens de gemeente zal de beleving van de wijk qua rust en groen niet wezenlijk veranderen, behoudens in delen een verandering in uitzicht. Ten aanzien van kleinschalige woonwijk is onduidelijk wat indiener bedoelt, maar de wijk is in algemene zin geen kleinschalige wijk. De beoogde woontoren verandert de kleinschaligheid van de wijk niet wezenlijk, behoudens aan de rand waar de hoogbouw komt te staan. Ten aanzien van eventuele waardevermindering van de woning kan een verzoek tot planschadevergoeding worden ingediend. Of sprake is van planschade en vergoeding wordt dan bepaald in een aparte procedure.	
e. Indiener vreest tijdens de bouw voor schade aan leidingen in de straten door het zware bouwverkeer (dat is volgens indiener in het verleden ook gebeurd) en schade aan diens woning als gevolg van trillingen tijdens de bouw van Amstelwood. Daarnaast vraagt indiener zich af of de gemeente heeft onderzocht wat de gevolgen zijn van de verlaging van de grondwaterstand als gevolg van de bouw voor de houten paalfunderingen onder de woningen. Als de grondwaterstand te laag wordt, zal houtrot gaan optreden in de houten paalfunderingen van de laagbouwoningen.	Zie ten aanzien van potentiële bouwschade de reactie bij punt 2k. Daarbij wordt aanvullend opgemerkt dat bouwverkeer onderdeel uitmaakt van een ter goedkeuring aan te leveren bouwveiligheidsplan. Het aspect grondwaterstand in relatie tot grondwateronttrekking wordt nader beoordeeld door het Waterschap bij de aanvraag omgevingsvergunning of melding inzake het onttrekken van grondwater. Het Waterschap zal vóór de uitvoering goedkeuring moeten geven op (de omtrek en diepte van) de grondwateronttrekking. Zie ook de reacties bij zienswijze nr. 1.	
f. Indiener is van mening dat dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om die reden verzoekt indiener de gemeente om enkel een omgevingsvergunning te verlenen voor een woongebouw van maximaal 8 verdiepingen op de locatie Ouderkerkerlaan 150.	Uit de verrichte onderzoeken, de ruimtelijke onderbouwing en toelichting in deze nota, blijkt dat wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is geen aanleiding om het bouwplan te wijzigen.	



4. Waternet namens Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) – Mail d.d. 3 oktober 2024		
a. <i>Bodem.</i> Waternet merkt op dat in het Verkennend bodemonderzoek (Hofstede CS Milieuadviseurs, 24 april 2023) voor het onderzoek geen bodemboringen onder de vloeistofdicte bestrating en pompeilanden uitgevoerd konden worden. Waternet wijst erop dat de exploitant dan wel de kadastrale eigenaar van het (voormalige) benzinestation wettelijk verplicht is om bij beëindiging van haar bedrijfsactiviteiten nog een 'eindsituatie bodemonderzoek' te laten uitvoeren. Waternet geeft aan de resultaten en aanbevelingen van dit onderzoek te willen ontvangen ter beoordeling alvorens het een vergunningsaanvraag [omgevingsvergunning wateractiviteit] van de initiatiefnemer zal overwegen. Waternet geeft tevens het volgende aan. De in het Verkennend bodemonderzoek (Hofstede CS Milieuadviseurs, 24 april 2023) op locaties gevonden licht met brandstof verontreinigde grond is 'niet toepasbaar' en moet afzonderlijk worden ontgraven en worden afgevoerd naar een erkende verwerker (grondsanering tijdens bouwrijp maken).	Het nog te verrichten eindsituatie bodemonderzoek, na sluiting van het tankstation, is middels wet- en regelgeving geborgd. De ontwikkelaar is geïnformeerd over een later te verrichten eindsituatie bodemonderzoek. In het rapport van het verkennend bodemonderzoek van 2023 is geconcludeerd dat in de bodem geen noemenswaardige verontreinigingen zijn vastgesteld. De aangetroffen plaatselijke lichte verontreiniging legt geen beperkingen op aan het huidige- of toekomstige grondgebruik. Het is een algemeen principe dat ook licht verontreinigde grond 'niet toepasbaar' is en afzonderlijk moet worden ontgraven en afgevoerd naar een erkende verwerker.	
b. <i>Waterkeringen.</i> Waternet geeft aan dat de realisatie van een kelderbak deels valt in de beschermingszone van de verholten waterkering, en dat de werkzaamheden in de beschermingszone van de waterkering vergunningsplichtig zijn. Onder meer hiervoor zijn rapportages opgesteld door CRUX Engineering BV (Bouwkuipadvies, Bemalingsadvies en Monitoringsplan), welke reeds zijn afgestemd met de afdeling Vergunningen van Waternet. De rapportages geven vertrouwen dat met de werkzaamheden voldoende rekening wordt gehouden met de verholten waterkering en de omgevingseffecten van de bemaling. Waternet wil benadrukken dat de goede staat en werking van de waterkering volledig in stand dient te worden gehouden,	In de onderhavige omgevingsvergunning is vermeld dat nog een of meerdere omgevingsvergunningen dienen te worden aangevraagd bij het Waterschap AGV. Bij de verlening van de onderhavige omgevingsvergunning hoeft de uitvoering nog niet exact bekend te zijn. Gelet op het voorschrift in de omgevingsvergunning kunnen de bouwtechnische rapportages nog worden bijgeschaafd. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden moeten de constructieve	



inclusief de bijbehorende zorg- en meldingsplicht(en), en verwijst hierbij nadrukkelijk naar de Waterschapsverordening (Wsv), in het kader van waarborgen. Waternet merkt tevens op dat de genoemde rapportages nog detail aanpassingen en enkele aanvullingen behoeven.	tekeningen en berekeningen ten behoeve van de uitvoering worden ingediend bij de gemeente. Alvorens kan worden gestart, dienen de constructieve tekeningen en berekeningen te zijn goedgekeurd door de gemeente. De ontwikkelaar of uitvoerende partij zal er rekening mee moeten houden dat er tevens goedkeuringen van Waternet c.q. het Waterschap AGV benodigd zijn, en de genoemde aanvullende goedkeuring van de gemeente, voordat de onderhavige omgevingsvergunning kan/mag worden uitgevoerd.	
c. <i>Hemelwaterberging / Klimaatadaptatie.</i> Waternet merkt het volgende op. In de 'Ruimtelijke onderbouwing Ouderkerkerlaan 150 Amstelwood, Amstelveen' (Rho Adviseurs, 27 juni 2024) klopt de berekening van verhard oppervlakte t.a.v. berging hemelwater niet. Er wordt bij voorbaat van uitgegaan dat de 'groene daktuin' met retentiebuffers van 749 m2 niet meetelt in de berekening van toename/afname verhard oppervlak om eventuele watercompensatie te berekenen. Deze 749 m2 moet echter wél meegeteld worden. Volgens Waternet komt de som voor de toekomstige situatie dan uit op: verharding terrein maaiveld (225 m2) + verharding bebouwd opp. (1.428 m2) = totaal verhard opp. 1.653 m2, in plaats van de genoemde 944 m2 in het rapport. Dit resulteert in een lichte toename van verhard oppervlak t.o.v. de huidige situatie die nu nog in totaal 1.565 m2 betreft [in de ruimtelijke onderbouwing van 27 juni 2024]. Ondanks dat de toename van verhard oppervlak onder de 1.000 m2 blijft - waardoor watercompensatie van tenminste 10% op het perceel of in de buurt hiervan zelf niet van toepassing is - wenst Waternet dat de juiste berekening voor verhard oppervlak voor de toekomstige situatie in de rapportage van Rho opgenomen wordt.	De genoemde 749 m2 was inderdaad als onverhard meegenomen in de berekening verhard oppervlak toekomstige situatie. De berekeningen van de oppervlaktes zoals weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing van 27 juni 2024 was niet volledig. Er zijn nieuwe berekeningen van de oppervlaktes gemaakt voor het volledige projectgebied, welke zijn opgenomen in een aangepaste ruimtelijke onderbouwing. Daarbij zijn voor de berekening toekomstige situatie de daktuinen meegenomen als verhard oppervlak. Voor het totale projectgebied is sprake van een afname van het verhard oppervlak in de toekomstige situatie met het project Amstelwood. Totaal opp. projectgebied is 4.620 m2. Totaal verhard opp. huidige situatie is 3.547 m2. Totaal verhard opp. nieuwe situatie is 2.989 m2.	De ruimtelijke onderbouwing is aangepast.
d. <i>Grondwateronttrekking.</i> Waternet geeft aan dat er voor de grondwateronttrekking (i.v.m. de bouw) een omgevingsvergunning of goedkeuring van het waterschap benodigd is. Waternet merkt op dat (daarbij) gelijktijdigheid van	In de onderhavige omgevingsvergunning is vermeld dat nog een of meerdere omgevingsvergunningen dienen te worden aangevraagd bij het waterschap.	



grondwateronttrekkingen en bemalingen van de bouwkuipen, van het project Amstelwood met andere projecten, een aandachtspunt is. In dat kader behoeven de eerder genoemde rapportages van CRUX nog detail aanpassingen en enkele aanvullingen. De beschouwing van retourvelden dient in het Bemalingsadvies en Monitoringsplan uitgebreid te worden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor (of melding van) de grondwateronttrekking.	De grondwateronttrekking ten behoeve van het onderhavige project Amstelwood, en daarmee de uitvoering van het project, dient mogelijk uitgesteld te worden nadat de grondwateronttrekkingen in de omgeving zijn afgerond. Daarmee is de planning van de uitvoering niet geheel bekend. Ongeacht deze situatie kan de onderhavige omgevingsvergunning reeds worden verleend. Zie tevens de reactie bij punt b.	
---	--	--