

Nota van beantwoording

Ontvangen inspraakreacties en beantwoording  
van inspraakreacties op de:

Concept Startnotitie  
Charlotte van Montpensierlaan 2a

Amstelveen, oktober 2020

# 1. Aanleiding

In de periode van 27 maart tot en met 24 april 2020 lag de Concept Startnotitie Charlotte van Montpensierlaan 2a ter inzage. Er zijn 39 schriftelijke reacties ontvangen, die in voorliggende Nota van Beantwoording worden beantwoord. De opzet van deze Nota wordt gehanteerd voor de beantwoording van inspraakreacties en zienswijzen op bestemmingsplannen en voor de beantwoording van participatiereacties op concept-startnotities.

## 2. Wijze van beantwoording

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

Gelet op het aantal reacties is gekozen voor een beantwoording per thema. De gestelde vragen en opmerkingen zijn daarbij zakelijk weergegeven en puntsgewijs van een antwoord voorzien. Daarnaast is inzichtelijk gemaakt of de reacties hebben geleid tot een aanpassing van de Startnotitie of niet. Dat wordt weergegeven in het onderstaand schema:

| Nr. | Thema                                           | Nummer van reactie                                                                                                   | Aanpassing Startnotitie |
|-----|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1   | Beschermd stadsgebied                           | 5, 7, 10, 20, 39                                                                                                     | Geen aanpassing         |
| 2   | Bestemmingsplan                                 | 1, 4, 5, 30, 31, 32, 34, 38                                                                                          | Geen aanpassing         |
| 3   | Bezonning, schaduw door hoogbouw en lichtinval  | 7, 8, 9, 13, 20, 24, 29, 30, 32, 34, 35, 38                                                                          | Geen aanpassing         |
| 4   | Groen                                           | 5, 6, 7, 8, 12, 13, 15, 17, 20, 21, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 39                           | Geen aanpassing         |
| 5   | Hoogbouwvisie en balans met omgeving            | 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39 | Ja, aangepast           |
| 6   | Infrastructuur (water, energie, afval)          | 13, 14, 15, 18, 32, 34, 36, 38                                                                                       | Geen aanpassing         |
| 7   | Leefklimaat                                     | 15, 33, 34, 38                                                                                                       | Geen aanpassing         |
| 8   | Milieu (geluid, vervuiling, lucht, bodem)       | 6, 24, 32, 36, 38                                                                                                    | Geen aanpassing         |
| 9   | Overig                                          | 2, 32, 36                                                                                                            | Geen aanpassing         |
| 10  | Pand kan behouden blijven                       | 1, 3, 5, 13, 15, 26, 31, 32, 36, 38                                                                                  | Geen aanpassing         |
| 11  | Parkeren                                        | 2, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 15, 19, 22, 23, 24, 27, 28, 32, 33, 34, 36, 38, 39                                           | Ja, aangepast           |
| 12  | Privacy                                         | 3, 26, 32, 34                                                                                                        | Geen aanpassing         |
| 13  | Proces                                          | 4, 5, 9, 14, 25, 26, 31, 32, 36, 38                                                                                  | Geen aanpassing         |
| 14  | Schade en waardevermindering bestaande omgeving | 2, 9, 13, 14, 23, 24, 26, 31, 32, 36, 38                                                                             | Geen aanpassing         |
| 15  | Stedenbouw                                      | 2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 34, 35, 37, 39        | Geen aanpassing         |

|    |                                      |                                                                           |                 |
|----|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 16 | Verkeersdrukte en verkeersveiligheid | 2, 3, 5, 6, 9, 10, 13, 15, 16, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 32, 34, 36, 38, 39 | Geen aanpassing |
| 17 | Woningaanbod                         | 10, 12, 15, 16, 17, 22, 24, 27, 29, 30, 31, 32, 35, 37, 38                | Geen aanpassing |

In verband met de anonimisering hebben alle indieners een nummer toegewezen gekregen. Op basis van dit nummer zijn de antwoorden op de reacties terug te vinden. Op deze wijze is de beantwoording van de reacties overzichtelijk en transparant. De uitgebreide samengevatte van de ontvangen reacties is terug te vinden in de bijlage. Na het collegebesluit om de startnotitie met Nota van beantwoording ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad, hebben alle indieners van een reactie deze Nota van beantwoording ontvangen.

### 3. Beantwoording per thema

#### 3.1 Beschermd stadsgebied

Nummers: 5, 7, 10, 20, 39.

1. Voor dit deel van de wijk wordt momenteel de status van gemeentelijke monument en beschermd stadsgezicht voorbereid.

Het gebied is formeel nog niet aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. In opdracht van de gemeente Amstelveen is door “Mooi Noord Holland” een waardestelling opgesteld van het beschermd stadsgezicht in Elsrijk-West. Het rapport omvat een beschrijving van de historische ontwikkeling en de kenmerken van het gebied, waarna de belangrijkste identiteitsbepalende elementen en functies worden benoemd die in het bestemmingsplan gewaarborgd dienen te worden om het karakter van het gebied te beschermen. Naar verwachting zal dit bestemmingsplan in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2020 aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden.

In de waardestelling is aangegeven dat het gehele gebied cultuurhistorische waarde heeft, omdat het gebied een gelaagdheid bevat uit verschillende fasen van de geschiedenis van Amstelveen. Het gebied bevat zichtbaar bewaard gebleven aspecten uit de Amstelveense inpolderingsgeschiedenis, de spoorweggeschiedenis, de geschiedenis van arbeidershuisvesting en de tuinstadgedachte en het denken over en waardering van stedelijk groen in een nieuwe uitbreidingswijk. Verder vallen hieronder:

- De spoorlijn Amsterdam-Amstelveen-Bovenkerk;
- De terrasvormige plantsoenen bij de raaf Albrechtlaan en Keizer Karelweg;
- De Jan Huddestraat;
- De hoofdassen van Elsrijk-West, te weten de Charlotte van Montpensierlaan, de Keizer Karelweg en de Graaf Albrechtlaan;
- Het stedenbouwkundig plein voor de Kruiskerk en het park rondom de kerk.

Ten aanzien van de Charlotte van Montpensierlaan is verder het volgende opgenomen:

De Charlotte van Montpensierlaan en het park rondom de Kruiskerk kennen een samenhangende en herkenbare stedenbouwkundige structuur, het ontwerp van de openbare ruimte is vrijwel ongeschonden behouden gebleven en draagt in belangrijke mate bij aan de ruimtelijkheid en het groene karakter van de laan. De zichtas richting kerk is hierbij essentieel. De rijbanen in de Charlotte van Montpensierlaan zijn met klinkers bestraat, dit daagt bij aan het karakter van de laan.

De bebouwing langs de Jan Huddestraat en Charlotte van Montpensierlaan kent architectonische kwaliteit, omdat deze exemplarisch is voor de bouwtraditie in Nederland in de twintig en dertig van de twintigste eeuw. De richtlijnen voor het behoud van de bebouwing zijn vastgesteld in de welstandsnota van Amstelveen. De bebouwing valt derhalve niet onder het regime van het beschermd stadsgezicht, maar dient wel met aandacht beoordeeld te worden bij vergunningaanvragen.

2. De voorgenomen bouwhoogte van het plan verhoudt zich niet goed tot de monumentale omgeving.

Het beschermd stadsgezicht heeft dus alleen betrekking op de inrichting van de openbare ruimte en niet op de bebouwing. Met dit bouwplan blijft de openbare ruimte en de ruimtelijke opzet van de wijk gehandhaafd.

### 3.2 Bestemmingsplan

Nummers: 1, 4, 5, 30, 31, 32, 34, 38.

1. Welke argumenten heeft de gemeente om het bestemmingsplan te wijzigen van een kantoor- naar een woonbestemming? Heeft de gemeente simpelweg de suggestie van de eigenaar gevolgd om de bestemming van het pand te wijzigen?

Functioneel gezien sluit de voorgestelde ontwikkeling naadloos aan bij de functionele kenmerken van de omgeving. Het realiseren van een woongebouw ter plaats van een kantoorgebouw achten wij een goede ontwikkeling waarna het gebied als een zuiver woongebied kan worden aangemerkt. Het toevoegen van appartementen achten wij dan ook een goede ontwikkeling en voorziet tevens in de behoefte extra wooneenheden te realiseren voor onze woningzoekenden.

2. Welk onderzoek naar de haalbaarheid en alternatieven heeft de gemeente zelf uitgevoerd?

De gemeente heeft niet zelf onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van alternatieven, maar heeft gereageerd op het voorliggende initiatief. In functioneel opzicht past deze transformatie bij de wijk Elsrijk (een overwegend woongebied).

3. Waarom maakt het ontwerpbestemmingsplan 2020 geen nieuwe woningbouw mogelijk op deze locatie? Blijkt daaruit niet dat er nog steeds concreet vraag is naar deze kantoorlocatie?

Het nieuwe bestemmingsplan voor dit gebied is consoliderend van aard en geeft alleen de bestaande situatie weer. Voor nieuwe ontwikkelingen van deze schaal zal een afzonderlijke planologische procedure gevoerd moeten worden.

4. Er wordt zoveel voorraad kantoorruimte onttrokken dat er al weer sprake is van een tekort aan kantoorruimte.

Gelet op de kleinschalige omvang van de voorgenomen herontwikkeling is de afname van kantoorruimte zeer beperkt. Daarnaast is de vraag naar kantoorruimte erg gedifferentieerd en afhankelijk van de locatie, en de aard en vormgeving van het gebouw. Het is onzeker hoe de kantorenmarkt zich in de toekomst verder zal ontwikkelen.

5. Waarom kan de maximale bouwhoogte van 8 meter in het huidige bestemmingsplan ook niet gelden voor de nieuwe woningbouw?

Gelet op de kleinschalige omvang van de voorgenomen herontwikkeling is de afname van kantoorruimte zeer beperkt. Daarnaast is de vraag naar kantoorruimte erg gedifferentieerd en afhankelijk van de locatie, en de aard en vormgeving van het gebouw. Het is onzeker hoe de kantorenmarkt zich in de toekomst verder zal ontwikkelen.

6. Wat betekent de term “conserverend doorbestemd”, zoals genoemd onderaan pagina 6 van de concept startnotitie?

Wanneer een bestaande bestemming in een nieuw bestemmingsplan wordt doorbestemd, betekent dit dat de betreffende bestemming wordt gehandhaafd en in het nieuwe bestemmingsplan opnieuw wordt opgenomen.

7. Het bouwplan is in conflict met de dubbelbestemming artikel 34 “ waarde cultuurhistorie gemeente”, want ontwerp wijkt af van de gevels, bouwstijl, materiaal gebruikt van de buurt.

Het definitief ontwerp van het gebouw zal ten aanzien van de uiterlijke verschijningsvorm worden getoetst op welstandsaspecten.

### 3.3 Bezonnig, schaduw door hoogbouw en lichtinval

Nummers: 7, 8, 9, 13, 20, 24, 29, 30, 32, 34, 35, 38.

1. De schaduweffecten van het plan worden in de bezonningsstudie niet juist en realistisch weergegeven.

Het geprojecteerde appartementengebouw staat ten westen van de bestaande woonbebouwing en zal voor het overgrote deel van de dag geen invloed hebben op bezonningssituatie van de bestaande woonbebouwing. Bovendien zijn ook de bestaande bomen voor invloed op de bezonningssituatie op de omgeving. Door Van Egmond Architecten is een bezonningsonderzoek uitgevoerd waarbij is gekeken naar de effecten van de geplande ontwikkeling op de omliggende locaties. Daaruit is gebleken dat er binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden een plan kan worden ontwikkeld dat een zeer beperkte schaduwwerking heeft op de omliggende woningen. De schaduweffecten vallen ruimschoots binnen de TNO richtlijnen.

2. Het bezonningsonderzoek is uitgevoerd in opdracht van de ontwikkelaar en daardoor onbetrouwbaar.

Het is niet ongebruikelijk dat een initiatiefnemer onderzoeken aanlevert ten behoeve van een startnotitie. Deze onderzoeken worden uiteraard wel beoordeeld door de betrokken vakdiscipline(s) binnen de ambtelijke organisatie. Naar het oordeel van de gemeente zijn de schaduweffecten van het voorgenomen bouwplan in het bezonningsonderzoek zoals uitgevoerd door Van Egmond Architecten correct weergegeven. Het benodigde bestemmingsplan voor het bouwplan zal eveneens zijn voorzien van een bezonningsonderzoek. In het kader van de bestemmingsplanprocedure bestaat de mogelijkheid over het bezonningsonderzoek een zienswijze naar voren te brengen. Na vaststelling van het bestemmingsplan is de daarin opgenomen onderbouwing ten aanzien van de bezonning vatbaar voor beroep bij de Raad van State.

3. Op welke manier worden bewoners door de gemeente gecompenseerd die schaduwhinder gaan ondervinden?

Uit het bezonningsonderzoek is gebleken dat de schaduweffecten ruimschoots binnen de geldende TNO richtlijnen vallen. Ten aanzien van de schaduweffecten geeft het bouwplan geen aanleiding tot nadeelcompensatie.

4. Waarom is er een bezonningsstudie zonder bomen?

In de bezonningstudie is voor elke onderzochte datum van het jaar een variant met en zonder bomen opgenomen. Op deze manier worden de schaduweffecten van het beoogde bouwplan en de aanwezige bomen afzonderlijk van elkaar inzichtelijk gemaakt.

5. Waarom staan op de plaatjes met bomen alle bomen vol blad op 21 december en 21 maart?

De periode van het jaar waarin de verschillende bomen rondom het bouwplan blad dragen verschillen van elkaar. In de bezonningstudie is echter voor elke onderzochte datum van het jaar een variant met en zonder bomen opgenomen. De variant zonder bomen maakt inzichtelijk wat de schaduweffecten van het bouwplan zijn zonder bomen. Deze schaduweffecten zijn vergelijkbaar met de omstandigheid waarin alle omliggende bomen hun blad hebben verloren.

6. Gaan de bomen rond het gebouw niet dood door de bouwwerkzaamheden en de veranderende grondwaterstand?

Vanuit het gemeentelijke beleid ten aanzien van klimaatadaptatie geldt de voorwaarde dat de nieuwbouw geen negatief effect mag hebben op het bestaande grondwaterregime. Onder een 'negatief effect' wordt verstaan een 'ontoelaatbare verlaging van grondwaterstanden waardoor groen onder druk kan komen te staan'.

7. Welke garantie is er dat de toekomstige woningen voldoende daglicht krijgen zonder dat daarvoor groen gekapt moet worden?

Wij erkennen de zorgen die bestaan over de handhaafbaarheid van het omringende gemeentegroen met het oog op de daglichttoetreding van de toekomstige woningen. Die zorgen zijn begrijpelijk. De gemeente zal daarom met de ontwikkelaar in overleg gaan over het mogelijke conflict tussen de belangen van haar toekomstige huurders en die van de huidige omwonenden. Voor de eventuele verwijdering van bomen geldt in dit geval het uitgangspunt dat deze zullen moeten worden gecompenseerd.

### 3.4 Groen

Nummers: 5, 6, 7, 8, 12, 13, 15, 17, 20, 21, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 39.

1. Hoe is het mogelijk om het aantal bestaande parkeerplaatsen uit te breiden tot 35 zonder daarvoor enorm veel groen op te offeren?

De benodigde parkeerplaatsen moeten volledig op het eigen terrein worden aangelegd. Gemeentelijke beplantingen en bomen zoals die rondom de nieuwbouwlocatie aanwezig zijn, mogen niet worden geschaad. Voor de aanleg van parkeerplaatsen op het eigen terrein zal de eigenaar alleen beplantingen en bomen op zijn terrein kunnen verwijderen. De gemeente beschikt niet over gegevens over het particuliere groen.

2. De suggestie dat het aantal parkeerplaatsen op de locatie zonder "aanzienlijke" aantasting van groen en het groene aanzicht kan worden gerealiseerd, is illusoir. Kan de rekbare term "aanzienlijk" worden gesubstantieerd?

Zie het antwoord bij punt 1 van deze paragraaf.

3. Is het niet beter om een ondergrondse parkeergarage te realiseren om daarmee groen te sparen? Is deze mogelijkheid serieus onderzocht?

De bouw van een ondergrondse parkeergarage zou naar verwachting juist een nadelig effect hebben op het aangrenzende openbare groen vanwege de daarvoor benodigde bemaling en werkruimte, en de gevolgen daarvan voor de grondwaterstand.

4. Volgens de concept startnotitie worden de opgaande bomen zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Het is niet duidelijk hoeveel en welke bomen worden gekapt.

Zie het antwoord bij punt 1 van deze paragraaf.

5. Het huidige groen dat het zicht ontnemt op het bestaande kantoorgebouw zal verdwijnen waardoor straks zicht ontstaat op een appartementencomplex met parkeerplaatsen.

Het gemeentelijke groen rond de locatie moet worden gehandhaafd. De afschermende werking daarvan blijft dus behouden. De bijdrage van het particuliere groen aan de visuele afscherming kan niet worden afgedwongen.

6. De huidige groene invulling van het perceel vormt een leuke speelplaats voor kinderen en biedt een mooi looppad voor wandelaars. Waarom hecht de gemeente niet meer belang aan behoud van dit stukje stadsnatuur? Het plan zal het groene karakter van de omgeving en de bestaande woon- en leefkwaliteit ernstig aantasten.

Het gemeentelijke groen rond de locatie, waaronder dus ook het wandelpad aan de westzijde van het gebouw, zal worden gehandhaafd.

7. Een groot deel van het groen is geen gemeentegroen en bevindt zich op eigen terrein. Hoe gaat de gemeente ervoor zorgen dat de groenkwaliteit niet aangetast wordt? Temeer omdat volgens de startnotitie geen kapvergunning is vereist.

Het groen op particulier terrein kan door de gemeente niet worden beschermd. Ook in de huidige situatie zou de eigenaar ervoor kunnen kiezen om alle beplanting en bomen op eigen terrein te verwijderen. Bijvoorbeeld in het scenario waarin het bestaande kantoorpand zou worden gerenoveerd en het private terrein eromheen opnieuw zou worden ingericht met meer openheid en minder groen.

8. Door de bouw zal de groene omzoming aan de achterzijde van het gebouw beschadigd raken. De groene omzoming is het verlengde van het Egelpad en maakt deel uit van het officiële verbindingspad tussen de heemparken het Broersepark en Heempark de Braak.

Conform het plan wordt de bouw en de inrichting van de particuliere buitenruimte, inclusief de benodigde nieuwe parkeerplaatsen, geheel gerealiseerd op eigen terrein. Er wordt geen gemeentegrond verkocht, dus al het omringende groen rond de locatie, inclusief het wandelpad langs de westzijde (het 'Egelpad') blijven buiten de projectgrens. Ook schade aan het gemeentelijke groen ten gevolge van de sloop en nieuwbouw moet te allen tijde worden voorkomen. De gemeente zal de ontwikkelaar daar op wijzen. Deze zal zijn bouwmethode daar eventueel op moeten aanpassen en aantonen dat schade zal worden voorkomen.

9. De ontwikkeling is in strijd met het Groenstructuurplan en gaat ten koste van het Bovenwijkse groen en het omliggende heemplantsoen.

Particulier groen is geen onderdeel van de gemeentelijke groenstructuur. Het omringende gemeentegroen is onderdeel van de hoofdgroenstructuur en mag niet worden aangetast

10. De ontwikkeling is eveneens in strijd met de Ecologische Verbindingszone en het uitgangspunt dat stedelijke ontwikkelingen niet ten koste mogen gaan van de hoofdgroenstructuur.

Zie het antwoord bij punt 9 van deze paragraaf.

11. Hoe gaat de gemeente het verlies aan groen compenseren?

De gemeente heeft niet de mogelijkheid om de (her)inrichting van particulier terrein te bepalen, maar kan alleen de eigenaar aanspreken op de belangen van de omgeving. De ontwikkelaar heeft echter laten weten graag bereid te zijn om in de uitvoering van het project met de direct omwonenden in gesprek te gaan over de vormgeving van eventuele nieuwe aanplant en de wijze waarop de nieuwe parkeerplaatsen zoveel mogelijk uit het zicht gehouden kunnen worden.

12. Betekent het plan niet per saldo een enorme 'verstening' die afbreuk doet aan het groene en lommerrijke karakter van de omliggende woonwijk?

Voor het aanzicht van het terrein is de groene omranding met gemeentelijk groen bepalend. Het gemeentelijke groen is geen onderdeel van het plan.

13. In het ontwerp is tevens het huidige wandelpad langs de spoordijk weggelaten. Gaat dat wandelpad weg?

Zie het antwoord bij punt 6 en 8 van deze paragraaf.

### 3.5 Hoogbouwvisie en balans met omgeving

Nummers: 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39.

1. In de gemeentelijke Hoogbouwvisie is Elsrijk-West gedefinieerd als gebied met woningen van 10 meter hoog (2 bouwlagen met een kap) dat onder de Nieuwe Amstelveelveense hoogte (18 meter) ligt. Daarvoor geldt dat de bouwhoogte van het zich in "schaal en maat" dient te verhouden tot de omgeving. Een appartementencomplex van 5 verdiepingen waarbij de bouwhoogte toeneemt van 8 naar 16 meter voldoet hier niet aan.

De locatie is niet gelegen in een gebied waarin grootschalige hoogbouw is toegestaan. Het bouwplan dat in het concept van deze Startnotitie als uitgangspunt gold bestaat uit vijf bouwlagen en valt daarmee niet onder de definitie van hoogbouw. Een dergelijke bouwhoogte is, zeker daar waar sprake is van appartementen, gebruikelijk binnen de gemeente Amstelveen.

Naar ons oordeel en die van onze stedenbouwkundigen kan de locatie aan de Charlotte van Montpensierlaan 2a een dergelijke bouwhoogte prima dragen en voldoet deze aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van onder meer de Hoogbouwvisie. Om de bestaande woonomgeving toch in dit bezwaar tegemoet te komen hebben wij in overleg met de ontwikkelaar een alternatieve planvariant onderzocht waarbij het aantal bouwlagen wordt teruggebracht van vijf naar vier. Daardoor daalt het aantal woningen dat binnen het bouwplan kan worden gerealiseerd. Dit heeft consequenties voor de financiële haalbaarheid van het project en de verdeling van de verschillende woningbouwcategorieën binnen het plan.

Meer concreet betekent dit dat het totaal aantal woningen zal afnemen van 24 naar 18, en dat het aandeel middeldure woningen zal afnemen van respectievelijk 75 procent (18) naar 50 procent (9). Het aangepaste woningbouwprogramma is als variant B toegevoegd aan paragraaf 4.2 van de Startnotitie.

Alhoewel variant B een concessie vraagt van onze beleidsmatige doelstelling om in een nieuw project ten minste 75 procent van de woningen te realiseren in het middeldure segment, voldoet het aangepaste percentage van 50 procent wel aan de minimale eis van de Woonagenda en zullen wij de raad voorstellen om in de besluitvorming over deze Startnotitie te kiezen voor variant B van het woningbouwprogramma met als doel het aantal bouwlagen te beperken tot maximaal vier.

2. Het is opmerkelijk dat bomen en groen in de startnotitie worden aangehaald als instrumenten die deels de hoogte van het “markante” gebouw aan het gezicht onttrekken waardoor de bouwhoogte een beperkte invloed zou hebben op de omgeving. Is dit niet een impliciete bevestiging dat een dergelijk hoog gebouw hier niet op zijn plaats is?

Stedenbouwkundig gezien achter wij een gebouw met een bouwhoogte van vijf bouwlagen ruimtelijk aanvaardbaar. Dat bestaande bomen de ruimtelijke overgang verzachten is een constatering die van invloed is op de beleving van de overgang. Maar ook zonder die overgang achten wij de voorgestelde bouwhoogte proportioneel. Zie verder het antwoord bij punt 1 van deze paragraaf.

3. Het gebied Elsrijk West is de oudste buurt in Elsrijk en kenmerkt zich door vooral jaren '30 woningen voorzien van fraaie details. Het is juist deze architectuur én de groene omgeving die bepalend is voor de uitstraling en het woongenot van de buurt. Vanwege de fraaie architectuur kent de buurt zelfs een rijksmonument en een aantal gemeentelijke monumenten. Het beoogde bouwplan tast alle facetten van deze bijzondere buurt aan.

Ook bij het huidige kantoorgebouw is geen sprake van een jaren 30 architectuur. Het nieuwe gebouw zal op welstandsaspecten worden getoetst waarin ook de relatie met de omgeving zal worden betrokken.

4. Voor Elsrijk West gelden gebiedsgerichte welstandscriteria die onder andere bepalen dat de bestaande detaillering en de eenheid in vormgeving en materiaal- en kleurgebruik per blok behouden blijven. Daarnaast moet bij vervangende nieuwbouw aandacht worden besteed aan de aansluiting op de naastgelegen woonomgeving. De omgeving van Elsrijk-West wordt gewaardeerd om de authentieke jaren dertig stijl: elk huizenblok is net iets anders, maar het geheel is met veel oog voor detail op elkaar afgestemd, door het materiaalgebruik, het kleurgebruik, maar zeker ook de hoogte van de panden.

Zie het antwoord bij punt 3 van deze paragraaf.

5. Waarom een pand van vijf verdiepingen op deze locatie in dit “uitgegroeide” deel van Amstelveen, terwijl in de hele nabije omgeving van deze locatie geen enkel vijf verdiepingen tellend pand te vinden is en een dergelijk pand op andere locaties in Amstelveen qua schaal en maat veel beter inpasbaar zou zijn?

Stedenbouwkundig gezien lenen strategische locaties zich bij uitstek om een afwijkende woonvorm te realiseren en hiermee de differentiatie in woningtypologie binnen de wijk te bevorderen.

6. Op pagina 13 van de concept startnotitie is het volgende gesteld: “Het plan neemt door z'n situering een enigszins solitaire positie in. De vorm van het gebouw, een regelmatige zeshoek versterkt deze positie”. Hiermee lijkt de gemeente te erkennen dat het gebouw niet past in de omgeving.

De gemeente erkent dat dit gebouw een afwijkende positie inneemt binnen de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Doet hoeft niet erg te zijn en biedt tegelijkertijd kansen voor een andere ruimtelijke invulling. Hiermee wordt de differentiatie binnen de wijk bevorderd.

7. De gemeente beroept zich op stedenbouwkundige uitgangspunten die niet kloppen, want het complex ligt niet in een mooie zichtlijn en markeert geen einde van de laan of van het sierwater. En is dus geen geldige reden voor een afwijkende bouwhoogte van 16 meter.

De locatie vormt de beëindiging van een centraal door de wijk gelegen waterpartij. In de Welstandsnota is verder opgenomen dat de beide uiteinden van de Charlotte van Montpensierlaan worden gemarkeerd door bijzondere gebouwen. Deze ontwikkeling geeft hieraan invulling.

8. Gebouw ligt in verhouding tot haar omvang dichtbij de omliggende bebouwing en is daardoor volgens het nabijheidprincipe niet solitair te noemen.

Met solitair wordt bedoeld dat de locatie afwijkend is ten opzichte van het huidige stratenpatroon binnen de wijk met aaneengesloten grondgebonden woningen.

9. Uit hetgeen hierboven is opgemerkt, volgt ons inziens dat de in de startnotitie genoemde hoogte van 16 meter zich niet voegt met de hoogte van de omliggende bebouwing en dat hiermee het bestaande karakter van de omgeving (laagbouw, lommerrijke en groene omgeving) niet wordt gerespecteerd en behouden.

Met een bouwhoogte van 16 meter is aangegeven dat de bijzondere ligging van de locatie een afwijkende bouwhoogte rechtvaardigt. Ook bij een dergelijke bouwhoogte kan de lommerrijke en groene uitstraling behouden blijven.

10. Aangezien de bomen in de groene omzoming bestaan uit loofbomen, zijn deze bomen dan niet het grootste deel van het jaar kaal en zal de bouwhoogte van 16 meter of meer dan niet juist grote invloed hebben op de (leef)omgeving?

Het klopt dat loofbomen een groot deel van het jaar kaal zijn. Dat bestaande bomen de ruimtelijke overgang verzachten is een constatering die van invloed is op de beleving van de overgang. Maar ook zonder die overgang achten wij de voorgestelde bouwhoogte proportioneel.

11. Als gesteld wordt dat de bouwhoogte “circa” 16 meter zal bedragen, hoeveel mag dan de maximale bouwhoogte exact bedragen want dan mag deze kennelijk ook hoger zijn dan 16 meter?

De genoemde hoogte van 16 meter gaat uit van een bouwplan met vijf bouwlagen. Afhankelijk van de constructiehoogte en het aantal bouwlagen zal de uiteindelijke hoogte worden bepaald. Vooralsnog is uitgegaan van 3 meter per bouwlaag.

12. Als de opgaande bomen volgens de gemeente essentieel zijn voor het behoud van het groene karakter van dit gebied, is het dan ook niet noodzakelijk om de bouwhoogte drastisch te beperken tot 8 meter en de bestaande opgaande bomen op de kavel zelf te beschermen met een aanlegvergunningstelsel?

Zie het antwoord bij punt 10 van deze paragraaf.

13. Er bestaat bij mij sterk het gevoel dat de projectontwikkelaar enkel het oog op winstmaximalisatie door te kiezen voor zoveel mogelijk woningen boven elkaar. Heeft de gemeente zich hiertoe soms verplicht of komt dat alleen de ontwikkelaar financieel veel beter uit?

De gemeente heeft zich niet verplicht tot een dergelijk programma. De gemeente heeft beoordeeld wat bij sloop/nieuwbouw ruimtelijk als aanvaardbaar mag worden geacht.

### 3.6 Infrastructuur (water, energie, afval)

Nummers: 13, 14, 15, 18, 32, 34, 36, 38.

#### 3.6.1 Water en riolering

1. De spoordijk is tevens waterkering. Wat verandert daarin? Is het waterschap akkoord?

Binnen de beschermingszone van deze waterkering mag niet worden gebouwd zonder toestemming van de waterbeheerder. In dit geval is dat het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht/Waternet. Het voorgenomen bouwplan is echter voorzien op de voetprint van het bestaande kantoorgebouw. Deze voetprint is gelegen buiten de aangewezen beschermingszone van de waterkering, behoudens een kleine grondstrook. Omdat er sprake is van vervangende nieuwbouw die niet gepaard gaat met een uitbreiding van het bebouwingsoppervlak, voorzien wij hierin geen knelpunt. In de voorbereiding van het benodigde bestemmingsplan zal overleg plaatsvinden met de waterbeheerder in het kader van het zogenaamde bestuurlijke overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

2. Welke maatregelen heeft de gemeente op het oog om de HWA van het riool te scheiden tijdens stortbuien o.i.d.?

Waar nog sprake is van gemengde riolering, zal Amstelveen op termijn dit vervangen door een gescheiden stelsel. Voor dit gebied zit dat de eerstkomende jaren nog niet in de planning.

3. Het is te verwachten dat het complex onderkelderd zal worden. Dat zal betekenen dat er op die plek minder grondwater zal kunnen stromen met een direct gevolg voor het grondwaterpeil in de wijk. Hoe gaat de gemeente de gevolgen voor het grondwaterpeil minimaliseren en wat zal er gedaan worden/welke garanties worden er gegeven om bewoners schadeloos te stellen bij eventuele schade door wijzigingen in het grondwaterpeil?

Het bouwgebouw zal niet worden onderkelderd. Nieuwbouw wordt mede ontworpen op basis van de eisen die zijn gesteld in het Bouwbesluit. Daarin is ook sprake van waterwerendheid van woningen en gebouwen. Voor grondwaterbeheer is algemeen de eigenaar (gemeente of particulier) de eerstverantwoordelijke. Bij eventuele schade geldt het uitgangspunt dat de veroorzaker daarvoor aansprakelijk kan worden gesteld.

4. Wat is het effect van het verwijderen van een deel van het groen op mogelijke wateroverlast c.q. de afvoer van het regenwater. Relevant daarbij is dat een groot deel van het huidige groen plaats zal (moeten) maken voor (verharde) parkeerplaatsen.

Het verwijderen van groen hoeft geen directe extra wateropgave te betekenen. In het algemeen geldt dat de waterafvoer zal toenemen en dat het bergend vermogen van de grond zal afnemen. Dat laatste is een kwaliteitsvermindering in termen van klimaatadaptief handelen. Ontwikkelaar en ontwerpers zullen oplossingen hiervoor aandragen. Zo is het mogelijk om waterdoorlatende parkeervoorzieningen te realiseren. De gemeente schrijft geen, of zo min mogelijk, middelen en/of voorzieningen voor.

#### 3.6.2 Energie

1. De eventueel voor de elektriciteitsvoorziening van de woningen in het gebied benodigde transformatorstations van de netbeheerder dienen mee ontworpen te worden in de buitenruimte en worden op eigen terrein gerealiseerd. Deze eventuele voorziening is weggelaten in het schetsontwerp. Waar zou deze voorziening moeten komen?

Dit is een randvoorwaarde die in de uitwerking van het project ingevuld dient te worden. Het schetsontwerp gaat nog niet in detail op deze voorwaarde in.

2. Zal er straks genoeg energie in deze buurt zijn? Ik denk hierbij aan de visie op elektrisch rijden, welke ik lees in de concept startnotitie. Wat moet er in onze buurt allemaal aangepast om deze 24 nieuwe woningen en bewoners te faciliteren?

Het realiseren van (eventueel aanvullende) transformatievoorzieningen dient mee-ontworpen te worden. Hier zullen we in de nadere uitwerking van het project op toezien. Het schetsontwerp gaat hier nog niet in detail op in. Huidige pand beschikt uiteraard ook over al elektriciteitsvoorzieningen, naar verwachting is er beperkte uitbreiding nodig. Dit wordt met netbeheerder nader uitgewerkt.

3. Volgens de startnotitie moeten de eventueel voor de elektriciteitsvoorziening van de woningen in het gebied benodigde transformatorstations van de netbeheerder mee ontworpen worden in de buitenruimte en worden op eigen terrein gerealiseerd. Kan dit ook nog op de huidige grond, naast die vele parkeerplekken, fietsparkeerplekken, afvalbakken, enzovoorts?

Zie het antwoord bij punt 2 van deze paragraaf.

4. Hoe gaat de gemeente het geluid van de alternatieve energiebronnen, bijvoorbeeld een warmtepomp, maximaal reduceren zodat omwonenden er niets van horen?

Binnen het Bouwbesluit zijn hiervoor geluidseisen van kracht per 1-1-2021, bij de vergunningverlening en het toezicht zal hierop gelet worden

5. Wat wordt de locatie van de accu?

Wanneer er gekozen wordt voor opslag van eigen energie-opwek zal de locatie van de accu's met toezichthoudende instanties afgestemd worden

6. Welke maatregelen zijn genomen om bij brand van deze accu, de zeer giftige dampen weg te vangen om schade voor de omgeving te voorkomen?

Voorschriften ten aanzien van blusvoorzieningen bij woongebouwen en elektrische voertuigen zullen in de vergunningverlening aan de orde komen en afgestemd met toezichthoudende instanties

### 3.6.3 Afval

1. Waar komen de afvalbakken voor de 24 appartementen? Ook op eigen terrein? Of voor de woningen in de buurt, op gemeenteterrein? Waar en hoe wordt dit dan opgehaald?

Het aspect van het afvalbeheer zal worden betrokken bij de uitwerking van het voorlopige ontwerp van het bouwplan. De gemeente zal daarover afspraken maken met de initiatiefnemer en deze privaatrechtelijk vastleggen. Op dit moment is nog niet bekend of de eventueel benodigde afvalcontainers op eigen terrein of in de openbare ruimte zullen worden geplaatst.

### 3.6.4 Overige infrastructuur

1. Wat gebeurt er met de huidige grondkabel? Deze is nu al overbelast. Als de wasmachine nu aangaat gaat het licht al dimmen.

Met de netbeheerder wordt besproken in hoeverre er uitbreiding van de aansluitingen nodig is. Het huidige gebouw beschikt ook over energievoorzieningen. Naar verwachting is een beperkte uitbreiding van de elektrische installatie nodig.

### 3.7 Leefklimaat van de buurt en wijk

Nummers: 15, 33, 34, 38.

1. Het realiseren van 24 woningen aan de kop van de laan zal, als gevolg van de kleine ruimte waarover beschikt kan worden, een ingrijpende verslechtering veroorzaken in het leefklimaat van de huidige bewoners.

Wij begrijpen dat de huidige bewoners van deze wijk vertrouwd geraakt zijn met de bestaande situatie en iedere verandering als een mogelijke bedreiging van hun woongenot ervaren. Dit laat onverlet dat er binnen een vertrouwde woonomgeving functiewijziging kunnen plaats vinden en de bestaande situatie niet als een statisch gegeven kan worden aangemerkt. Hierbij is het wel van belang dat het woon- en leefklimaat van de bestaande bewoners zoveel mogelijk wordt gerespecteerd. Wij achten het realiseren van een kleinschalig appartementengebouw ter vervanging van een kantoorgebouw echter geen bedreiging voor het bestaande woonmilieu in dit gebied.

2. Waarop is het gemeentelijk standpunt gebaseerd dat een modern woongebouw met o.a. meer dan tweemaal zoveel verkeersbewegingen een verbetering van de leefomgeving met zich mee zal brengen, als de direct omwonenden en de omgeving van mening zijn dat dit bouwplan een verslechtering van de leefomgeving zal betekenen?

Wij zijn van oordeel dat de voorgenomen herontwikkeling, die voorziet in de realisering van een hoogwaardig woongebouw op de locatie van het huidige, gedateerde kantoorpand met dito uitstraling, gezien kan worden als een kwaliteitsimpuls voor dit gebied. Zie verder het antwoord bij punt 1 van deze paragraaf.

3. Wat is het effect van het verwijderen van een deel van het groen op (i) het woonklimaat, (ii) hittestress? Relevant daarbij is dat een groot deel van het huidige groen plaats zal (moeten) maken voor (verharde) parkeerplaatsen.

Het particuliere groen kan door de eigenaar worden verwijderd. Het gemeentelijke groen wordt gehandhaafd, waardoor de effecten van het verwijderen van het particuliere groen door de eigenaar alleen het eigen terrein betreffen. Het is in het belang van de eigenaar zelf om de genoemde effecten te bestrijden door op zijn terrein nieuw groen aan te planten.

### 3.8 Milieu (geluid, vervuiling, lucht, bodem)

Nummers: 6, 24, 32, 36, 38.

#### 3.8.1 Bodem

1. Waarom wordt het grondonderzoek van o.a PFAS-analyse, pas na het slopen uitgevoerd? En wat zijn de kosten van een eventuele sanering en de gevolgen voor de rentabiliteit van het voorgenomen project? Is het niet beter om dat vooraf te doen om te voorkomen dat de bouw oneindig lang stil komt te liggen vanwege allerlei vervuilingen?

Mede gelet op het bestaande gebruik van het perceel voor kantoordoeleinden bestaat er voor de locatie geen verdenking op zware bodemverontreiniging. Omdat er geen knelpunten worden voorzien met betrekking tot de bodemkwaliteit en er geen excessieve saneringskosten te verwachten zijn die de financiële haalbaarheid onder druk kunnen zetten, is er geen aanleiding om de benodigde bodemonderzoeken op een eerder moment te verrichten. Omdat sloopactiviteiten kunnen leiden tot eventuele (extra) vervuiling met PFAS is het gebruikelijk om het daarop gerichte bodemonderzoek pas uit te voeren na de sloop van het gebouw.

### 3.8.2 Lucht

1. Hoe gaan de eigenaar/ontwikkelaar en de gemeente om met de huidige stikstofregels? Kunt u in de gebruikte monitoringstool aangeven waarom de Charlotte van Montpensierlaan 2a voldoet aan de grenswaarde voor stikstof en fijnstof?

Zowel de bouw als het gebruik van het toekomstige gebouw zullen moeten voldoen aan de wettelijke normen ten aanzien van stikstof. Omdat het beoogde bouwplan niet past in het thans geldende bestemmingsplan, zal voor de locatie een nieuw bestemmingsplan moeten worden vastgesteld. Ter onderbouwing van dat bestemmingsplan zal technisch onderzoek moeten aantonen dat het bestemmingsplan op dit punt uitvoerbaar is.

2. In de concept notitie wordt gesteld dat het aantal voertuigbewegingen zal gaan stijgen van 48 naar 99 per etmaal. Zal dan voor omwonenden ook niet de luchtkwaliteit verslechteren door deze toename van autoverkeer?

Ter onderbouwing van het benodigde bestemmingsplan zal technisch onderzoek moeten uitwijzen dat het plan niet leidt tot een overschrijding van de wettelijke normen voor de luchtkwaliteit, waaronder die ten aanzien van fijnstof.

### 3.8.3 Geluid

1. En hoeveel geluidsoverlast zal er ontstaan in deze stille buurt? Ik denk aan voorzieningen zoals warmtepompen, toename verkeer/auto's en bestelbussen, vuil-ophaaldiensten, enzovoorts.

Ter onderbouwing van het benodigde bestemmingsplan voor deze locatie zal technisch onderzoek moeten uitwijzen dat het plan niet leidt tot een overschrijding van de wettelijke geluidsnormen.

### 3.8.4 Vervuiling

1. Hoe is de gemeente van plan de vervuiling als gevolg van de extra parkeerplaatsen te compenseren?

De mogelijke effecten op de bestaande lucht- en geluidskwaliteit vanwege de verkeersbewegingen die samenhangen met de extra parkeerplaatsen zullen worden onderzocht ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan waarin het beoogde bouwplan mogelijk wordt gemaakt. Deze onderzoeken dienen uit te wijzen dat er geen wettelijke normen voor de lucht- en geluidskwaliteit worden overschreden. Eventuele compensatie komt daarbij niet aan de orde.

### 3.8.5 Archeologie

1. Komt er een kelder onder het gebouw? Wat betekent dat voor de archeologische waarden? Het is overigens kleigrond waar van alles in gevonden kan worden.

Het nieuwe gebouw zal niet worden onderkelderd. Voor eventuele graafwerkzaamheden gelden de voorwaarden voor het verrichten van archeologisch onderzoek zoals opgenomen in de regels van het huidige en toekomstige bestemmingsplan.

### 3.8.6 Flora en fauna

1. De Quicksan die in oktober 2019 door Els & Linde is uitgevoerd is niet zorgvuldig gebeurd. De conclusie was dat er op de locatie aan de Charlotte van Montpensierlaan 2a geen beschermde planten, vaste rust- of verblijfplaatsen of essentiële leefgebieden van beschermde diersoorten aanwezig zijn. Nou die zijn er wel: in de hoge bomen van de groene omzoming rond het kantoorpand komen veel vleermuizen voor. Volgens de flora en fauna wet artikel 9 - 11 moeten vaste rust- en verblijfplaatsen (en de functionele ruimte er omheen) van vleermuizen beschermd worden. Het gaat niet alleen om verblijfplaatsen, maar ook vliegroutes en jachtgebieden.

Anders dan wordt gesuggereerd zijn vleermuizen als beschermde diersoort wel degelijk meegenomen in het genoemde ecologische onderzoek. De resultaten van de quick scan wijzen uit dat zowel het bestaande kantoorpand als de bomen in de omgeving niet verdacht zijn op de aanwezigheid van vleermuizen.

### 3.9 Overig

Nummers: 2, 32, 36.

1. Vallen vliegtuigen onder risicobronnen?

Het perceel aan de Charlotte van Montpensierlaan 2a is niet gelegen in het gebied waar ingevolge het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol met het oog op de veiligheid beperkingen gelden voor nieuwe woningbouw.

2. Welke straatnaam en huisnummers zullen er aan het nieuwe appartementengebouw worden toegekend?

In het adres van het toekomstige gebouw zal de Charlotte van Montpensierlaan de straatnaam blijven. De huisnummers worden pas toegekend nadat het nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie is vastgesteld.

### 3.10 Pand kan behouden blijven

Nummers: 1, 3, 5, 13, 15, 26, 31, 32, 36, 38.

1. In hoeverre wordt door de gemeente niet al te gemakkelijk het oordeel van de eigenaar gevolgd dat – vanwege de vereiste investeringen - een update van het pand niet rendabel is en dat daarom wijziging van de bestemming opportuun is?

De verdien capaciteit van particulier vastgoed speelt geen rol in de ruimtelijke ordening en de beleidsmatige keuzes van de gemeente. Wij beschouwen de beoogde herontwikkeling daarentegen als een kansrijk initiatief in het licht van de gemeentelijke woningbouwopgave en het doel om betaalbare woningen te realiseren voor de middeninkomens. Gelet op de ligging van het perceel, binnen de stedelijke woonomgeving van Elsrijk, is het toevoegen van woningen op deze locatie naar ons oordeel een logische invulling die aansluit op de bestaande functie van het omliggende woongebied.

2. Het eventueel verbouwen voor een nieuwe functie is geen reële optie, omdat het verbeteren van de energetische kwaliteit een zeer forse en onrendabele investering vergt". Deze stelling wordt niet nader toegelicht.

Wij hebben vernomen dat het bestaande gebouw niet meer voldoet aan de eisen en ambities die de eigenaar stelt ten aanzien van het aspect duurzaamheid. Om aan deze eisen te voldoen zal het gebouw naar verwachting geheel vernieuwd moeten worden. Vanuit het algemeen belang beschouwen wij de plannen voor vervangende nieuwbouw echter als een kansrijk initiatief in het licht van de beleidsthema's van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Gelet op de datum van de inwerkingtreding van BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw) op 1 januari 2021, zal het gebouw moeten voldoen aan de laatste eisen op het gebied van isolatie, energieopwekking en andere aspecten van duurzaamheid.

3. Heeft de gemeente onderzocht waarom het huidige kantoorpand leeg staat sinds begin 2019 (en dus niet sinds medio 2018) en of de eigenaar het überhaupt wel in de markt te huur heeft aangeboden als kantoorpand of het juist niet heeft aangeboden om vervolgens leegstand en veroudering en noodzaak tot sloop te kunnen claimen?

De bestaande kwaliteit van particulier vastgoed en de commerciële verhuuractiviteiten van de eigenaar spelen geen rol in de ruimtelijke ordening en de beleidsmatige keuzes van de gemeente. Zie verder het antwoord bij punt 1 van deze paragraaf.

4. Het pand aan de Charlotte van Montpensierlaan 2a is al sinds 1999 in bezit van de RJB groep. De eigenaar heeft bewust de afgelopen zeer weinig onderhoud aan gepleegd waardoor nu de technische installaties oud zijn en het pand gedateerd is geraakt. Dit is een bewuste keuze van de eigenaar geweest en de eigenaar had er ook voor kunnen kiezen om regelmatig onderhoud te plegen en het pand de afgelopen 20 jaar stap voor stap te moderniseren.

De bestaande kwaliteit en courantheid van particulier vastgoed spelen geen rol in de ruimtelijke ordening en de beleidsmatige keuzes van de gemeente. Zie verder het antwoord bij punt 1 van deze paragraaf.

5. Sinds 2018 staat het pand leeg. Er is door de eigenaar geen enkele actie ondernomen om het pand weer te verhuren als kantoor pand. Waarom is er niet positief op huuraanvragen gereageerd de laatste jaren?

De eventuele leegstand van particulier vastgoed is voor de gemeente geen overweging. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geldt enkel het uitgangspunt dat geen ruimtelijke beperkingen mogen worden gesteld aan het meest doelmatige gebruik van de gronden. Gelet op de ligging van het perceel temidden van een woongebied is dat naar ons oordeel het gebruik voor woondoeleinden. Zie verder het antwoord bij punt 1 van deze paragraaf.

6. Amrop huurde het pand tot 1 januari 2019 (en niet medio 2018). Zij vroegen daarvoor om huurverlaging en/of aanpassing van het pand. Hier werd door de eigenaar geen gehoor aan gegeven.

De huurovereenkomst tussen de eigenaar en de huurder is een privaatrechtelijke aangelegenheid. De gemeente is daarin geen partij.

7. Kan er ook een andere bestemming gevonden worden in het huidige pand? Een hospice, een tandartsenpraktijk, gezondheidscentrum, advocatenkantoor, een aantal gewone laagbouwoningen, een buurtgebonden functie?

De gronden aan de Charlotte van Montpensierlaan 2a zijn in particuliere handen. De gemeente is daardoor niet in de positie om voor deze locatie een andere invulling af te dwingen die bijvoorbeeld voorziet in het toevoegen van maatschappelijke functies. Voor het verwezenlijken van de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van onder meer wonen en maatschappelijke voorzieningen op private gronden is de gemeente geheel afhankelijk van het particuliere initiatief. Het

naar voren gebrachte initiatief voor nieuwe woningbouw is getoetst aan het ruimtelijke beleid van de gemeente en beantwoordt aan de gemeentelijke woningbouwopgave en het doel om betaalbare woningen te realiseren voor de middeninkomens.

8. Staat het voornemen om een bestaand, vitaal kantoorgebouw te slopen niet haaks op de beginselen van de circulaire economie en uw beleid hieromtrent?

Vanuit het gemeentelijke streven naar een duurzame economie worden geen beperkingen gesteld aan de keuze voor vervangende nieuwbouw. Wel heeft de gemeente beleid geformuleerd voor circulaire bouw. Daarvoor geldt dat de materialen die vrijkomen bij de eventuele sloop van het bestaande gebouw bij voorkeur terugkomen als grondstoffen in het nieuwe gebouw. Bij het nieuwe gebouw wordt een zo laag mogelijke MPG nagestreefd (Milieu Prestatie Getal, te vergelijken met de epc - maatstaf voor energie - maar dan voor materiaal gebruik).

### 3.11 Parkeren

Nummers: 2, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 15, 19, 22, 23, 24, 27, 28, 32, 33, 34, 36, 38, 39.

1. Het is niet mogelijk is om de benodigde 34 auto's op het terrein te parkeren. De tekening in de concept startnotitie is niet op schaal en geeft daarom geen representatief beeld van de parkeermogelijkheden.

De tekening in de startnotitie is op juiste schaal. Op het eigen terrein van de ontwikkelaar is voldoende ruimte op maaiveld aanwezig voor het realiseren van 34 parkeerplaatsen.

2. Wat is de aangenomen breedte per parkeerplek?

De ingetekende parkeervakken zijn 2,50 meter breed, conform de gebruikelijke maatvoering van parkeervakken (2,40 tot 2,50 breed).

3. De parkeerdruk in de omgeving zal toenemen als de benodigde parkeerplaatsen niet op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd.

Doordat de parkeernormen van de gemeentelijke parkeernota onverkort van toepassing zijn, is gewaarborgd dat de parkeerdruk in de omgeving als gevolg van dit plan niet zal toenemen.

4. Parkeren zal overlast geven in de buurt, want niet iedereen zal kunnen en willen parkeren op dat het krappe terrein. Ook bezoekers zullen in de buurt gaan parkeren. En alle bestelbusjes voor online-bestellingen.

De gemeentelijk parkeernormen zijn gebaseerd op ervaringscijfers en daarin is ook de parkeerbehoefte van bezoekers en besteldiensten verdisconteerd.

5. Er bestaat bij mij sterk het gevoel dat de projectontwikkelaar enkel het oog op winstmaximalisatie door te kiezen voor de goedkoopste oplossing, namelijk parkeren bovengronds op eigen terrein.

Het is mogelijk om het eigen particuliere terrein alle benodigde parkeerplaatsen op maaiveld te realiseren. Omdat op deze wijze kan worden voldaan aan de normen van de gemeentelijke parkeernota, kan de gemeente een ondergrondse parkeeroplossing niet als voorwaarde stellen.

6. Welke parkeernorm zal voor dit plan gelden? Is dat 1,4 parkeerplaatsen per woning of wordt het een andere norm in combinatie met deelauto's?

Er is conform de gemeentelijke parkeernota gerekend met 1,4 parkeerplaatsen per woningen voor de woningen tot 100 m2 woonoppervlak en met 1,7 pp per woning voor de woningen tussen 100 en 140 m2 woonoppervlak.

7. Er wordt door de gemeente juist gestreefd naar een verkeersluwe buurt/laan (o.a. door het vorig jaar ingevoerde betaald parkeren), met een 30 km per uur regime. Waarom worden er meer parkeerplekken dan woningen toegestaan in een verkeersluwe buurt voor een complex met kleine woningen?

De gemeentelijk parkeernormen zijn gebaseerd op ervaringscijfers. Deze cijfers voorzien in meer dan één parkeerplaats per woning. De benodigde parkeerplaatsen worden geheel op het eigen particuliere terrein gerealiseerd en hebben geen effect op het regime van betaald parkeren in de omgeving.

8. Het aantal parkeerplaatsen is berekend op het aantal beoogde bewoners. Maar aangezien sommige gezinnen meer dan één voertuig hebben en de bezoekers in auto's aankomen, zal dit een enorme toename van het aantal auto's in het gebied rond het beoogde gebouw veroorzaken.

De gemeentelijk parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddeld autobezit per huishouden. Sommige huishoudens beschikken over meer dan één auto, andere huishoudens beschikken niet over een auto.

9. In de omliggende wijk is een vergunningenstelsel ingevoerd waardoor parkeerders van buiten Elsrijk nu wegblijven. De bewoners voor een parkeervergunning. Komen de nieuwe bewoners ook in aanmerking voor een parkeervergunning en gaan zij daar ook voor betalen?

In de Startnotitie zal de randvoorwaarde worden toegevoegd dat de toekomstige bewoners van de nieuwbouw geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning in de openbare ruimte. Deze voorwaarde zal tevens worden opgenomen in de anterieure overeenkomst die op een later moment met de ontwikkelaar zal worden overeengekomen.

10. Hoe zal er worden gehandhaafd dat het parkeerterrein van het nieuwe appartementencomplex niet gratis door niet-bewoners wordt gebruikt, bijvoorbeeld door forensen die hier parkeren en de bus naar Amsterdam nemen?

Het eigen terrein kan, indien wenselijk, afgesloten worden met een slagboom of hekwerk.

### 3.12 Privacy

Nummers: 3, 26, 32, 34.

1. Een flat van (waarschijnlijk) zo'n 16 meter hoog zal inbreuk doen op de privacy van alle bewoners van de Charlotte van Montpensierlaan en omringende straten. Een groot deel van de te realiseren appartementen heeft rechtstreeks zicht op de naastgelegen tuinen en inkijk in de naastgelegen woningen. Hoe garandeert de gemeente onze privacy?

Formeel kan niet gesproken worden van een recht van uitzicht en kan de huidige situatie niet als een gegeven worden beschouwd die iedere verandering onmogelijk maakt. Wel dient bij een ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk gekeken te worden op welke wijze tegemoet kan worden gekomen aan de belangen van de direct omwonenden. Ten aanzien van de privacy spelen de volgende aspecten een rol bij de verdere uitwerking. Het gaat hierbij om het handhaven van de groene omzoming van het plangebied. Deze groene omzoming ligt op het grondgebied van de gemeente Amstelveen en dient behouden te blijven. Deze

groene omzoming vormt een zekere afscheiding tussen het plangebied en de bestaande woonbebouwing. Bovendien bestaat de mogelijkheid bij de verdere planuitwerking op gebouwniveau de oriëntatie van de appartementen nader te bepalen. Ook de vormgeving en detaillering van de balkons spelen hierbij een rol. Wij zullen bij de verdere uitwerking deze aspecten betrekken. Overigens staat het geprojecteerde appartementengebouw op enige afstand van de bestaande woonbebouwing en door de bijzondere vorm van het appartementengebouw is alleen sprake van een visuele relatie onder een hoek.

### 3.13 Proces

Nummers: 4, 5, 9, 14, 25, 26, 31, 32, 36, 38.

1. Waarom is ervoor gekozen om in de situatie waarin een informatiebijeenkomst vanwege de coronamaatregelen niet mogelijk was, de concept-startnotitie toch ter inzage te leggen?

Gelet op de aard van het bouwvoornemen (vervangende nieuwbouw op dezelfde voetprint) en de relatief kleinschalige omvang van het project, heeft de gemeente het aanvaardbaar geacht om de participatie over het project, in enigszins aangepaste vorm, door te laten gaan. Als alternatief voor een inloopavond, waar één op één gesprekken plaatsvinden, is hierbij gekozen om de één op één gesprekken telefonisch te laten plaatsvinden met in eerste instantie de project-manager als aanspreekpunt. Daarbij is iedereen in de gelegenheid gesteld op de gebruikelijke wijze een reactie op de concept-startnotitie naar voren te brengen.

2. Waarom is de reactietermijn van 4 weken niet verlengd?

Iedereen is op de gebruikelijke wijze in de gelegenheid gesteld om een reactie op de concept-startnotitie naar voren te brengen. Wij hebben hierin geen aanleiding gezien om de termijn voor het indienen van een reactie te verlengen.

3. Wat is de reden dat de gemeente met de informatievoorziening rond de concept startnotitie onzorgvuldig omgaat?

Wij herkennen ons niet in het beeld dat bewoners op onzorgvuldige wijze zouden zijn geïnformeerd. De direct omwonenden hebben een uitgebreide bewoners-brief ontvangen met de wijze waarop zij op het plan konden reageren en met wie zij daarover contact konden opnemen. De terinzagelegging van de concept-startnotitie is daarnaast op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt door publicatie op de gemeentelijke website.

In de periode dat de omstandigheden het toelieten heeft de initiatiefnemer alsnog een informatiebijeenkomst georganiseerd. Deze heeft op 24 september 2020 plaatsgevonden in het leegstaande kantoorpand aan de Charlotte van Montpensierlaan 2a.

4. Niet iedereen in de omgeving van het voorgenomen bouwplan is per brief geïnformeerd over de terinzagelegging van de concept-startnotitie.

Voor zover wij dat kunnen overzien omvat het verspreidingsgebied van de informatiebrief alle woningen met direct uitzicht op het project, met dien verstande dat het woongebouw aan de Wolfert van Borsseleweg 92a/b daarbij mogelijk over het hoofd is gezien. De brieven zijn de dag na het besluit om de concept-startnotitie voor participatie ter inzage te leggen, op 25 maart 2020, door een van onze medewerkers bij de betreffende woningen persoonlijk in de brievenbus gedaan.

5. Hoe kan het dat op de website van NEOO al genoemd wordt dat de gemeente Amstelveen meewerkt aan de herontwikkeling van Charlotte van Montpensierlaan 2a?

De gemeente werkt vooralsnog mee aan het bouwinitiatief door in dit stadium de ruimtelijke haalbaarheid daarvan te onderzoeken. Indien de gemeenteraad de startnotitie vaststelt, zal verdere medewerking worden verleend en een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie worden voorbereid. De gemeente is in dit verband niet verantwoordelijk voor de formulering die de ontwikkelaar kiest en kenbaar maakt via de eigen website.

6. Is de vermelding op de site van NEOO dat dit plan 2022 wordt opgeleverd, de reden dat u haast wil maken om de plannen zo snel mogelijk te effectueren?

De gemeente laat zich niet leiden door planningen waarover geen onderlinge overeenstemming is bereikt. De planning die de ontwikkelaar naar verluidt op de eigen website heeft geplaatst, komt echter overeen met de indicatieve planning die is opgenomen in de concept-startnotitie.

7. De gemeente heeft op 6 februari 2020 al het ontwerp van het opvolgende bestemmingsplan 'Amstelveen Noord-West 2020 ter inzage gelegd. Waarom is de informatiebrief van de gemeente pas op 26 maart verstuurd?

De informatiebrief van de gemeente die op 25 maart jl. in de omgeving van de projectlocatie is bezorgd, heeft geen betrekking op de terinzagelegging van het genoemde ontwerpbestemmingsplan. De communicatie daarover heeft op een ander moment en op een andere wijze plaatsgevonden. Overigens anticipeert dit ontwerpbestemmingsplan niet op de voorgenomen ontwikkeling aan de Charlotte van Montpensierlaan 2a, zoals opgenomen in de startnotitie.

### 3.14 Schade en waardevermindering bestaande huizen en omgeving

Nummers: 2, 9, 13, 14, 23, 24, 26, 31, 32, 36, 38.

#### 3.14.1 Schade

1. Wat gebeurt er met de dijk, het fietspad en het historische tramlijntraject? Dit ligt er allemaal heel dichtbij. Gaan die die bouw overleven, of moet de gemeente daar straks veel gaan repareren?

Voordat er gestart wordt met slopen/bouwen zal er door de betrokken aannemer in de directe omgeving een bouwkundige vooropname gedaan worden om de situatie van belendingen vóór aanvang van de werkzaamheden in kaart te brengen. Deze vooropname (o-meting) zal als referentiepunt dienen bij eventuele schade aan belendingen door de uitgevoerde werkzaamheden.

Het huidige plan voorziet niet in een ondergrondse parkeergarage en/kelders. Dit verlaagd het risico op nadelige effect op het aangrenzende openbare groen en huizen.

In het vervolgtraject zal de eigenaar/ontwikkelaar in samenwerking met de constructeur een funderingsonderzoek laten doen.

2. Kan de gemeente garanderen dat de dijk die al jaren in beweging is intact blijft bij de eventuele sloop t.b.v. de nieuwbouw?

Zie het antwoord bij punt 1 van deze subparagraaf.

3. Hoe is de gemeente van plan om het lawaai en overlast van de bouwwerkzaamheden te compenseren?

In het Bouwbesluit staan de wettelijke regels over het toegestane geluid van bouw- en sloopwerkzaamheden binnen bepaalde tijden. Hier zal de aannemer aan moeten voldoen.

4. Ik ben ook bezorgd dat wanneer ze beginnen met het heien voor de funderingen, de trillingen de structuur van mijn huis ernstig zouden kunnen beschadigen. Mijn huis is ongeveer 100 jaar oud, en gebouwd op fundering op staal. Omdat de grond bestaat uit natte klei zijn de trillingen van bijvoorbeeld zware voertuigen in het huis voelbaar. Heijen dicht bij zal het huis zeker op een of andere manier aantasten. In dat geval zou ik een schadeclaim moeten indienen. Overigens is mijn huis een gemeentelijk monument en dus dient door de gemeente beschermd te worden.

Voordat er gestart wordt met slopen/bouwen zal er door de betrokken aannemer in de directe omgeving een bouwkundige vooropname gedaan worden om de situatie van belendingen vóór aanvang van de werkzaamheden in kaart te brengen. Deze vooropname (o-meting) zal als referentiepunt dienen bij eventuele schade aan belendingen door de uitgevoerde werkzaamheden.

5. Het groen in de omliggende tuinen gaat enorm lijden onder de vermindering van het licht en de veranderende grondwaterstand.

De verwachting is dat de nieuwbouw niet of nauwelijks invloed zal hebben op de grondwaterstand, omdat er geen kelder of ondergronds parkeren gebouwd wordt.

6. Hoe gaat de gemeente de gevolgen voor het grondwaterpeil minimaliseren en wat zal er gedaan worden/welke garanties worden er gegeven om bewoners schadeloos te stellen bij eventuele schade door wijzigingen in het grondwaterpeil?

Zie het antwoord bij punt 1 en 5 van deze subparagraaf.

### 3.14.2 Waardevermindering

1. Hoe denkt de gemeente de omwonenden te compenseren voor de waardedaling van de huizen?

Om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is voor de locatie aan de Charlotte van Montpensierlaan 2a een nieuw bestemmingsplan nodig. Indien wordt aangetoond dat er vanwege inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade wordt geleden door de vaststelling van het bestemmingsplan, kan een beroep worden gedaan op afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit is mogelijk op het moment dat het vastgestelde bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

2. Is de gemeente van mening dat de planschade voor omwonenden als gevolg van deze ingreep in het geldende bestemmingsplan helemaal geen rol speelt bij een integrale belangenafweging en een goede ruimtelijke ordening?

Het voorkomen of minimaliseren van eventuele planschade geldt niet als ruimtelijke afweging en wordt vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet als voorwaarde gesteld. Wel komt planschade in aanmerking voor financiële compensatie. Zie verder het antwoord bij punt 1 van deze paragraaf.

3. Vanwege de extra parkeerdruk, verkeersdruk, afvalpunten en geluid, zullen de huizen in de omgeving van dit plan aanzienlijk in waarde dalen. Hoe denkt deze waardedaling te voorkomen of te minimaliseren?

Zie het antwoord bij punt 1 en 2 van deze paragraaf.

4. Een waardevermindering van omliggende woningen betekent een vermindering van uw WOZ-inkomsten voor de gemeente. Heeft de gemeente dit meegerekend?

In het gemeentelijke kostenverhaal wordt niet gerekend met een vermindering van WOZ-inkomsten voor de gemeente als gevolg van een eventuele waardevermindering van omliggende woningen, noch met de eventuele verhoging van de WOZ-inkomsten als gevolg van de toevoeging van de nieuwe woningen.

5. Kan de gemeente schadeclaims verhalen op een andere partij of is de gemeente zelf aansprakelijk?

De vaststelling van het benodigde bestemmingsplan geldt als schadeveroorzakend besluit. In eerste kan de gemeente dus aansprakelijk worden gesteld. De gemeente kan echter privaatrechtelijk overeenkomen dat de kosten van eventuele planschadevergoedingen ten laste worden gebracht van de ontwikkelaar/eigenaar.

6. Is het juridisch toegestaan simpelweg alle negatieve gevolgen weg te schrijven met een verwijzing naar een anterieure overeenkomst?

In de anterieure overeenkomst zal uitsluitend worden afgesproken dat de gemeentelijke exploitatiekosten worden verhaald op de initiatiefnemer, zodat het wettelijk kostenverhaal voor de gemeente is verzekerd.

### 3.15 Stedenbouw

Nummers: 2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 34, 35, 37, 39.

1. De wijk Elsrijk bestaat uit huizen waarvan sommige reeds bijna 100 jaar bestaan en er is geen enkele flat in de wijk. Het staat buiten kijf dat de stedenbouwkundige structuur door de bouw van dit complex absoluut aangetast zal worden.

Het is een feit dat de wijk Elsrijk overwegend uit laagbouwoningen bestaat. Dit laat onverlet dat er locaties zijn waar een andere bebouwingstypologie kan worden gerealiseerd met behoud van de stedenbouwkundige structuur. In dit concrete geval blijft de stedenbouwkundige structuur gehandhaafd en wordt op de locatie van een kantoorgebouw een woongebouw gerealiseerd. Deze woonfunctie sluit meer aan bij de ruimtelijke kenmerken van het gebied. In functionele zin sluit het plan meer aan bij functionele kenmerken van het gebied en maakt een kantoorgebouw plaats voor een woongebouw.

2. Een markant gebouw met 5 verdiepingen past niet in het klassieke straatbeeld van luxe woonbebouwing, klassieke rode pannendaken en prachtige oude bomen.

Dit deel van de wijk wordt gekenmerkt door in hoofdzaak grondgebonden woningen bestaande uit twee bouwlagen met een zadeldak. Op strategische locaties, kan in afwijking hiervan, gekozen worden voor een ruimtelijk accent. De locatie waar het woongebouw is geprojecteerd ligt op een scharnierpunt van de woonbuurt te noorden en ten zuiden van de Charlotte van Montpensierlaan en neemt een enigszins geïsoleerde positie in. Deze positie wordt nog eens versterkt door

de beëindiging van de centrale waterpartij. In die zin kan gesproken worden van een bijzondere locatie. Ten aanzien van de uiterlijke verschijningsvorm zal het plan op welstandsaspecten worden getoetst. De welstandsnota Amstelveen dient hierbij als toetsingskader.

3. Het is een merkwaardig idee om in deze rustieke laagbouwwijk een modern flatgebouw van 16 meter hoog neer te zetten, waarvan de gemeente juist wil dat het eruit springt en opvalt.

Juist dergelijke locaties lenen zich bij uitstek voor minder traditionele woonvormen en het creëren van een ruimtelijk accent. Bij de welstandstoets zal ten aanzien van de uiterlijke verschijningsvorm niet alleen worden gekeken naar het gebouw op zich, maar zal ook de relatie met z'n omgeving hierbij worden betrokken.

4. Het huidige kantoorgebouw en ook de locatie van de geplande woningbouw accentueert geen bijzondere plek. Het huidige punt maakt juist onderdeel uit van de 'groene verbinding' tussen de heemparken waarvoor enige jaren geleden in het bijzonder het 'egelpad' is gerealiseerd. Omdat de locatie niet voldoet om te worden gekwalificeerd als "markante plek" is er evenmin aanleiding om die plek zoals voorgesteld te markeren.

In stedenbouwkundig opzicht kan gesproken worden van een bijzondere locatie die geen onderdeel uitmaakt van de klassieke opzet van de wijk met aangrenzende woningen. De locatie onderscheidt zich van de rest van de woonwijk zowel ruimtelijk als functioneel. Juist deze locaties lenen zich bij uitstek om haaraan een bijzondere invulling te geven.

De groene verbinding tussen de Heemparken blijft hierbij behouden, het betreft hier een ontwikkeling op eigen terrein.

5. Door wie is de behoefte aan een markant gebouw – dat wil zeggen een zich niet in maat en schaal tot haar omgeving verhoudend gebouw – geformuleerd en geïnitieerd en om welke redenen wordt dit "maat/schaal" beginsel niet in alle redelijkheid gerespecteerd?

De locatie ligt op het scharnierpunt van de wijk ten noorden en ten zuiden van de Charlotte van Montpensierlaan en neemt hierin een enigszins solitaire positie in. Juist door z'n afwijkende positie is een gebouw met een onderscheidende opzet met een alzijdig karakter ruimtelijk verdedigbaar. In de Welstandsnota is verder opgenomen dat de beide uiteinden van de Charlotte van Montpensierlaan worden gemarkeerd door bijzondere gebouwen. Deze ontwikkeling geeft hieraan invulling.

6. De wijk Esrijk heeft woningen met een beperkte nokhoogte. Het complex zou uit 5 woonlagen bestaan en daarmee meteen hoog boven de andere woningen uittoeren. De Pauluskerk die een natuurlijk (want qua bouwstijl bij de wijk passende) onderdeel van de wijk is past daar goed bij. Het nieuwe wooncomplex niet.

Het plan heeft betrekking op het slopen van een kantoor in twee lagen en het bouwen van een woongebouw in 5 lagen (=16 meter). In het geldende bestemmingsplan is een bouwhoogte opgenomen van maximaal 8 meter. In stedenbouwkundig opzicht achten wij dit hoogteverschil in relatie tot de bijzondere kenmerken van de locatie ruimtelijk verantwoord. Bovendien zorgt de groene omzoming van het plangebied voor het "verzachten" van de overgang tussen de geprojecteerde nieuwbouw en de aangrenzende woonbebouwing.

7. De zichtlijn vanaf de kruiskerk over de Montpensierlaan is bepalend voor de schoonheid van deze lommerrijke laagbouwwijk. Het geplande gebouw detoneert enorm.

Het nieuwe appartementengebouw is geprojecteerd op de voetprint van het bestaande kantoorgebouw. De stedenbouwkundige situatie in de wijk blijft hiermee behouden evenals de bestaande zichtlijnen.

8. Op de impressie, maar ook uit de zinsnede dat het ontwerp past binnen de footprint van het huidige pand, valt af te leiden dat de bewoners straks geen eigen buitenruimte (balkon) hebben. Als er straks parkeergelegenheid bij het pand voor auto's en fietsen komt en een veilige entree voor bewoners en bezoeker, is die gelegenheid er ook niet om het pand heen. Hoe past dit in het landelijke bouwbesluit? En bij de ervaring in buurgemeente Amsterdam dat een eigen buitenruimte essentieel is voor het woonplezier?

Het is aan de architect om binnen de gestelde randvoorwaarden het ontwerp verder vorm te geven. Eventuele mogelijkheden als het deels inpandig realiseren van buitenruimte behoort hier tot de mogelijkheden. Het plan dient dan ook te voldoen aan het Bouwbesluit.

9. Het appartementen gebouw ligt in verhouding tot haar massieve omvang zeer dichtbij de omliggende bebouwing en is daarmee volgens het Nabijheidprincipe niet solitair te noemen en komt ook hier niet overeen met de gangbare stedenbouwkundige normen.

Het geprojecteerde appartementengebouw ligt verder van de bestaande woonbebouwing af dan in de meeste straten binnen deze wijk. Bovendien is het gebouw gelegen binnen de bestaande voetprint van het huidige gebouw en door bestaan groen omzoomd.

### 3.16 Verkeersdrukte en verkeersveiligheid

Nummers: 2, 3, 5, 6, 9, 10, 13, 15, 16, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 32, 34, 36, 38, 39.

1. Op pagina 14 van de concept notitie wordt in het hoofdstuk “Verkeer” aangegeven dat het aantal voertuigbewegingen ruim zal verdubbelen van 48 naar 99 per etmaal. In de notitie wordt aangenomen dat de huidige infrastructuur voldoende in staat is om dit op te vangen. Heeft de gemeente dit onderzocht bv. door het uitvoeren van metingen en deze te vergelijken met normen? Zo ja, dan graag openbaarheid en inzage in dit onderzoek.

Voor woonstraten in een 30 km/u zone wordt landelijk een belasting van rond de 2000 motorvoertuigen per etmaal als acceptabel gezien. De Charlotte de Montpensierlaan en omringende woonstraten kennen een huidige belasting die slechts een fractie hiervan is. Een toename van 51 mvt/etmaal kan opgevangen worden in deze straten, zonder dat de leefbaarheid en verkeersveiligheid in het geding komt.

2. Heeft de gemeente onderzocht wat deze verdubbeling gaat betekenen voor de verkeersveiligheid van de op straat spelende kinderen? Graag openbaarmaking en inzage in het verkeersrapport.

Voor woonstraten in een 30 km/u zone wordt landelijk een belasting van rond de 2000 motorvoertuigen per etmaal als acceptabel gezien. De Charlotte de Montpensierlaan en omringende woonstraten kennen een huidige belasting die slechts een fractie hiervan is. Een toename van 51 mvt/etmaal kan opgevangen worden in deze straten, zonder dat de leefbaarheid en verkeersveiligheid in het geding komt. Een eventueel verkeersonderzoek komt pas aan de orde in de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan dat deze ontwikkeling planologisch mogelijk zal maken.

3. In theorie is er voor het kantoorgebouw sprake van 48 motorvoertuigen per 24 uur bij een kantoorpand van 880m<sup>2</sup>. Dat is slechts een papieren schatting. De realiteit was dat er per dag niet meer dan 4 of 5 auto's het pand bezochten. Wanneer er straks sprake zal zijn van 98 motorvoertuigen per 24 uur is dat een onaanvaardbare hoge toename van de verkeersdruk.

Voor woonstraten in een 30 km/u zone wordt landelijk een belasting van rond de 2000 motorvoertuigen per etmaal als acceptabel gezien. De Charlotte de Montpensierlaan en omringende woonstraten kennen een huidige belasting die slechts een fractie hiervan is. Een toename van 51 mvt/etmaal kan opgevangen worden in deze straten, zonder dat de leefbaarheid en verkeersveiligheid in het geding komt.

4. Door het Zwartepad (Museumspoorlijn) is er slechts gering bestemmingsverkeer. Daardoor kunnen de kinderrijke gezinnen in de omgeving optimaal gebruik maken van hun woning, tuin en de openbare ruimte. Met de 24 appartementen die in het complex voorzien zijn, zal de verkeersdruk enorm toenemen. De verwachting is dat er meer dan 1 auto per appartement zal zijn, hetgeen betekent dat er 24 tot 48 auto's extra in de wijk zullen komen. En dan ook nog de druk van verkeer als er bezoek komt voor de appartementen in het complex. De verkeersveiligheid komt daarmee fors in de knel.

Voor woonstraten in een 30 km/u zone wordt landelijk een belasting van rond de 2000 motorvoertuigen per etmaal als acceptabel gezien. De Charlotte de Montpensierlaan en omringende woonstraten kennen een huidige belasting die slechts een fractie hiervan is. Een toename van 51 mvt/etmaal kan opgevangen worden in deze straten, zonder dat de leefbaarheid en verkeersveiligheid in het geding komt.

5. De verkeerstoename zal in deze kinderrijke buurt enorm zijn, zeker ook tijdens de bouw. Dit zal zorgen voor veel overlast.

Voor woonstraten in een 30 km/u zone wordt landelijk een belasting van rond de 2000 motorvoertuigen per etmaal als acceptabel gezien. De Charlotte de Montpensierlaan en omringende woonstraten kennen een huidige belasting die slechts een fractie hiervan is. Een toename van 51 mvt/etmaal kan opgevangen worden in deze straten, zonder dat de leefbaarheid en verkeersveiligheid in het geding komt.

Tijdens de bouw zal er specifiek aandacht komen voor de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de directe omgeving van de bouwlocatie. Er wordt vooraf een zogenaamd BLVC-plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) opgesteld en getoetst.

6. De gehanteerde normen in de startnotitie geven geen realistisch beeld, de hoeveelheid verkeersbewegingen zal een veelvoud bedragen, daar nu schijnbaar alleen woon-werkverkeer zonder bezoek of boodschappen doen, wordt berekend.

De berekeningen gaan uit van alle mogelijke verkeersbewegingen. Dus ook van verkeersbewegingen die veroorzaakt worden door bezoek, bezorgdiensten, winkelen, recreatie etc. De gebruikte kengetallen worden landelijk vastgesteld, waarbij rekening gehouden wordt met o.a. het type woningen en de stedelijkheidsgraad.

7. In welke mate is in het aantal verkeersbewegingen rekening gehouden met bijv. auto's van bezoekers en het structureel sterk stijgende aantal pakket-bezorgingen voor een hoog aantal van 24 gestapelde wooneenheden, alsmede het feit dat de laan ter plekke van de in-/uitrit vrij smal is?

De berekeningen gaan uit van alle mogelijke verkeersbewegingen. Dus ook van verkeersbewegingen die veroorzaakt worden door bezoek, bezorgdiensten, winkelen, recreatie etc. De gebruikte kengetallen worden landelijk vastgesteld, waarbij rekening gehouden wordt met o.a. het type woningen en de stedelijkheidsgraad. De breedte van de weg ter plekke van de in- en uitrit bedraagt 7 meter en is daarmee breder dan de gemiddelde woonstraat in Amstelveen (5,5m).

8. Waarom wil de gemeente niet erkennen dat de realisatie van 24 gestapelde wooneenheden op deze locatie ook vanuit parkeer- en verkeersoogpunt niet bijdraagt aan de door haar gepretendeerde verbetering van het leefklimaat maar daarentegen tot een overduidelijke verslechtering daarvan?

De gemeente weegt in dergelijke gevallen altijd diverse belangen af. De vraag naar woningen in de regio is momenteel bijzonder groot. De toename aan verkeers- en parkeerbewegingen is ten opzichte van hetgeen momenteel mogelijk is volgens het bestemmingplan (kantoor) relatief gering, waardoor het leefklimaat niet onacceptabel verslechterd.

9. Vanaf de Nieuwe Karsselaan loopt een druk fietspad schuin naar beneden van de spoordijk af. Door de helling gaan fietsers hier hard naar beneden, zonder zicht op de auto's die van de parkeerplaats bij het huidige kantoor afkomen. Wat gaat de gemeente hier aanpassen om onveilige situaties te voorkomen?

Verkeer vanuit de uitrit heeft voldoende zicht op fietsers die van de helling komen. In de situatie met kantoor leverde dit, voor zover wij weten, geen problemen op.

10. De nu al kwetsbare verkeerssituatie op de kop van de Charlotte van Montpensierlaan met name de op- en afritten van het fietspad langs het spoor zal hierdoor nog verder onder druk komen te staan en verkeersonveilige situaties opleveren.

Verkeer vanuit de uitrit heeft voldoende zicht op fietsers die van de helling komen. In de situatie met kantoor leverde dit, voor zover wij weten, geen problemen op.

11. Fietser op 'het zwarte pad' zijn er nu aan gewend dat er weinig ander verkeer komt op de afdalingen van het fietspad. Gevaarlijke situaties zullen ontstaan en ongelukken zomaar waarschijnlijk.

Verkeer vanuit de uitrit heeft voldoende zicht op fietsers die van de helling komen. In de situatie met kantoor leverde dit, voor zover wij weten, geen problemen op.

### 3.17 Woningaanbod

Nummers: 10, 12, 15, 16, 17, 22, 24, 27, 29, 30, 31, 32, 35, 37, 38.

1. Zoals makelaar Brockhoff helder heeft betoogd en onderbouwd in zijn reactie op de Woonagenda 2020-2023 van de gemeente, is er behoefte aan gezinswoningen met meerdere slaapkamers! Sterker nog, volgens deze makelaar en de NVM zoekt slechts 3 procent naar een appartement met één slaapkamer. De gemeente bouwt appartementen waar nauwelijks vraag naar is. Hier geldt dus geen algemeen belang.

Het klopt dat er in Amstelveen veel behoefte is aan grondgebonden woningen. Er is echter ook veel behoefte aan appartementen, zowel bij starters als bij ouderen. In Elsrijk zijn al veel grondgebonden woningen. Een kleinschalig appartementengebouw in deze buurt draagt bij aan de veelzijdigheid van het woningaanbod in Amstelveen Noord. Het appartementengebouw heeft dezelfde zeshoekige vorm als het huidige kantoorgebouw. Hierdoor kan het groen op de locatie gespaard worden.

2. Maar hier vervolgens appartementen met slechts één slaapkamer neerzetten gaat voorbij aan de behoefte die middeninkomens hebben. De verpleging, agenten en onderwijzers, die vaak door de politiek en media als voorbeeld worden genoemd van de gezinnen die geen plek hebben in de Randstad, hebben niets aan deze appartementen.

Er is in Amstelveen veel behoefte aan kleine appartementen in het segment middelduur laag. In de Woonagenda heeft de gemeenteraad in 2020 vastgelegd dat appartementen in dit segment tenminste één aparte slaapkamer hebben. Wij bouwen in dit segment geen studio's. In het segment middelduur hoog worden alleen woningen gerealiseerd met tenminste twee aparte slaapkamers.

3. Het opnieuw creëren van woningen in midden- en hoog segment is niet in het belang van een gelijke verdeling en zou het de gemeente sieren om meer nadruk te leggen op de bouw van betaalbare woningen om zo de woningnood onder met name jongeren te verkleinen.

Met de Woonagenda 2020-2023 heeft de gemeenteraad vastgesteld dat in Amstelveen ten minste 50% van alle nieuwbouw wordt gerealiseerd in het midden-segment. In de Doelgroepenverordening is vastgelegd dat dit gaat om huurwoningen tussen € 737,14 en € 1.138,17 per maand (prijspeil 2020), onderverdeeld in een segment middelduur laag tot € 931,23 en een segment middelduur hoog tot € 1.138,17.

4. Wie zijn voor de gemeente de doelgroep van deze appartementen? Of stuurt de gemeente alleen op aantallen woningen en laat het de doelgroep verder aan de projectontwikkelaar over?

In de Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2018 is vastgesteld welke inkomensgroepen gezien worden als doelgroepen voor deze middeldure huurappartementen. Voor het segment middelduur laag is dat anderhalf keer de DAEB-norm, te weten maximaal € 58.583 (prijspeil 2020) en voor het segment middelduur hoog tweemaal de DAEB-norm, te weten maximaal € 78.110 (prijspeil 2020). De DAEB-norm is het inkomen dat een huishouden maximaal mag verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

Welke huishoudens hier uiteindelijk gaan huren is aan de verhuurder. Wij verwachten dat er veel interesse zal zijn voor deze appartementen van onder meer starters en ouderen.

5. Er kan wel sprake zijn van middeldure huur, maar deze huur betreft de kale huurprijs, waardoor de huur uiteindelijk uitkomt in de dure sector. Hiermee vallen starters buiten de boot.

In de Woonagenda 2020-2023 heeft de gemeenteraad vastgelegd in te zetten op het segment middeldure huur en koop. In het geval van huurwoningen gaat dit om huurprijzen tussen € 737,14 en € 1.138,17 per maand. Eventuele kosten voor een parkeerplaats zijn hierbij inbegrepen, er komen alleen servicekosten bij. Dit is vastgelegd in de Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2018.

6. Bovenop de huur zal de eigenaar servicekosten berekenen van naar inschatting 250 euro per maand. Toch spreekt de gemeente in de concept startnotitie spreekt u van 'betaalbare woningen'. Betaalbaar voor wie, kan de gemeente dit specificeren?

Een verhuurder mag beperkt kosten toerekenen aan huurders in de vorm van servicekosten, bijvoorbeeld voor schoonmaak en verlichting van algemene ruimtes. Daarnaast betaalt een huurder voor nutsvoorzieningen, zoals gas, water en elektriciteit. Voor deze voorzieningen heeft iedere huurder een eigen meter. De inschatting van 250 euro per maand kunnen wij niet plaatsen.

7. Op welke wijze draagt de bouw van dit complex bij om de woningnood in Amstelveen voor diverse doelgroepen op te lossen?

De druk op de Amstelveense woningmarkt is erg groot, in alle segmenten. Door op deze locatie middeldure huurwoningen te bouwen wordt sowieso bijgedragen aan het oplossen van de woningnood. Wij hopen dat de realisatie van deze woningen leidt tot doorstroming vanuit het sociale huursegment. Mogelijk zullen ook ouderen een woning in dit complex huren die een grote grondgebonden woning achterlaten die op haar beurt beschikbaar komt voor een gezin.

8. De omliggende woonomgeving van Elsrijk bestaat voornamelijk uit koopwoningen. Volgens de startnotitie sluit het woningbouwprogramma met huurwoningen aan op de gebiedsgerichte doelstelling van de Woonagenda om te komen tot een evenwichtige verdeling tussen koop en huur. De oneven kant van de Charlotte van Montpensierlaan en de achterliggende straten (Jan Hudestraat, Wolfert van Borssseleweg, Benningstraat) bestaan echter reeds uit huurwoningen. Het evenwicht tussen huur en koop is hier dus reeds aanwezig.

Wij kijken naar de samenstelling van het woningaanbod per buurt. In Elsrijk West bedraagt het aandeel grondgebonden woningen in 2020 83%, het aandeel woningen boven de 80 m<sup>2</sup> 92% en het aandeel koopwoningen 66%. Voor Amstelveen als geheel gaat het hier om respectievelijk 49%, 69% en 45%. Met de realisatie van deze middeldure huurappartementen op deze locatie is daarmee sprake van een evenwichtige verdeling van diverse woningtypes.

9. Waarom staat er in de startnotitie dat “circa” 75 procent van de 24 woningen in het middeldure huursegment wordt gerealiseerd, terwijl 18 van de 24 appartementen precies 75% is? Hoe hard is dan die 75%?

Het is juist dat in variant A van het woningbouwprogramma, zoals beschreven in paragraaf 4.2 van de startnotitie, 18 van de 24 woningen in het middeldure huursegment zullen worden gerealiseerd. Dat is 75 procent. Het woord ‘circa’ in de inleiding van de startnotitie zal worden geschrapt.

10. In de tabel in de startnotitie staat bij de aantallen van lage en hoge middeldure huurwoningen niet dat deze 9 en 9 zullen bedragen, maar dat deze variabel zijn en dus ook anders kunnen uitvallen. Is het de ontwikkelaar toegestaan hierin zelf een keuze te maken of zijn/ worden de exacte cijfers alsnog vastgelegd als 9 en 9?

In de tabel van paragraaf 4.2 van de concept-startnotitie is voor variant A van het woningbouwprogramma vermeld het aantal van lage en hoge middeldure huurwoningen in beide gevallen nooit minder mag bedragen dan 9. Het staat de initiatiefnemer is vrij om binnen het woningbouwprogramma eventueel een groter aantal lage of hoge middeldure huurwoningen te realiseren. Het totaal aantal woningen is echter gemaximeerd op 24.

## Bijlage

### Reactie nummer 1

Bij deze wil ik graag bezwaar maken dat wij als naaste burens niet veel voelen voor een appartementencomplex in de buurt. Wij hopen dat u met beter zoeken of andere voorwaarden een nieuwe huurder voor het bedrijfspand kunt vinden. Alternatief: betrek de grond bij het park. Géén appartementen aub!

### Reactie nummer 2

Deze reactie is door mij opgesteld in opdracht van mijn vader, de heer A. Perk, bewoner van Charlotte van Montpensierlaan 2 en dus belanghebbende. Een project als in uw Startnotitie vinden wij een slechte ontwikkeling en een aantasting van onze buurt. Hieronder treft u een opsomming aan van de belangrijkste bezwaren, die wij als bewoners uit de buurt hebben tegen een dergelijk hoog appartementencomplex:

1. Dergelijke hoogbouw past niet in de omgeving.
2. Het geplande gebouw neemt veel licht en zon weg.
3. Door de werkzaamheden en de verkeersoverlast tijdens sloop en bouw ontstaat schade aan de bestaande huizen.
4. Door het toevoegen van 24 woningen ontstaat veel verkeerstoename en parkeeroverlast in de buurt.
5. Door dit alles ontstaat aanzienlijke waardevermindering van ons huis en de overige huizen in de buurt.
6. Voor 35 parkeerplaatsen moet enorm veel groen worden opgeofferd. De in de conceptnotitie ingetekende parkeervakken lijken bovendien te smal.
7. Het hanteren van nog meer nummers 2 vergroot aanzienlijk de al bestaande verwarring.

### Reactie nummer 3

Bij deze maak ik bezwaar tegen Uw plannen om op de locatie Charlotte van Montpensierlaan 2a appartementen te (laten) bouwen door het bedrijf RJB Group of Companies. Uw brief dd. 25 Maart jl., welke niet door ons is verkregen maar die wij helaas via andere buurtbewoners overhandigd moesten krijgen, stelt U dat: “” Het vrijgekomen pand is gedateerd en mede vanwege de solitaire ligging weinig kansrijk”. Ik neem aan U hiermee bedoelt dat de huidige eigenaar stelt dat het pand als kantoorpand niet meer te verhuren valt. Dit argument gaat niet op; er is genoeg interesse in locaties zoals deze; dat is een kwestie van verbouwen naar kleinere units. De solitaire ligging is ook een drogreden; er zijn genoeg winkels op de Amsterdamseweg en er zijn ook genoeg bedrijven zoals bijvoorbeeld KLM, in de buurt. Ik zie ook niet in wat het probleem zou zijn van deze locatie; in tegendeel; vlak bij het bos; makkelijk te berijden; gezonde werkomgeving ???. Het lijkt er meer op dat de eigenaar meer rendement wil gaan genereren op onroerend goed; juist in deze tijd een uitermate verwerpelijke actie. In Uw brief stelt U verder dat met de nieuwbouw het aantal lagen zal toenemen van 2 naar 5. En U stelt vervolgens dat de stedenbouwkundige structuur niet aangepast zal worden. Ook deze stelling kan ik volstrekt niet plaatsen. Een flat van (waarschijnlijk) zo'n 16 meter hoog zal inbreuk doen op de privacy van alle bewoners van de Charlotte van Montpensierlaan en omringende straten. De wijk Elsrijk bestaat uit huizen waarvan sommige reeds bijna 100 jaar bestaan en er is geen enkele flat in de wijk. Het staat buiten kijf dat de stedenbouwkundige structuur door de bouw van dit complex absoluut aangetast zal worden. Last but not least: De wijk Elsrijk is een verkeersluwe wijk met veel families met jonge(re) kinderen. De Charlotte van Montpensierlaan is ook een éénrichting, 30 km gebied, met verkeersdrempels en auto's van bewoners die aan beide zijden van de weg geparkeerd kunnen worden. Wanneer dit onzalige plan doorgang zal vinden, zal, zowel tijdens de bouw als daarna, de verkeersdruk op de Charlotte van Montpensierlaan tot ongekennde en zéér onwenselijke proporties toenemen, met gevaren voor kinderen die op straat spelen, verkeersproblemen omdat de auto's betrokken bij de bouw, niet door de straat kunnen en, na afloop van de bouw, van ál die extra auto's die door de Charlotte van Montpensierlaan zullen rijden.

#### Reactie nummer 4

Bij navraag blijkt dat diverse omwonenden, die toch zeer belanghebbend zijn, geen bericht hebben gekregen. Ik woon sinds 1990 in de buurt, een buurt die ik toen uitgekozen heb, omdat het een laagbouw wijk is. Zover ik begrepen heb staat dit ook (nog steeds) zo in het bestemmingsplan. Ik zou er weinig op tegen hebben als er, in plaats van het gebouw dat er nu staat, appartementen gebouwd zouden worden, echter niet met de voorgenomen hoogte. Dat zal een ieder die in deze buurt woont en wandelt namelijk zeer storen. Het voorgenomen gebouw komt ver boven de bestaande bomen uit. Daarnaast is het niet erg netjes, zelfs onbeschoft, om in deze tijd, waarin een ieders aandacht toch anders gericht is, met zulke ingrijpende voorstellen te komen; en zeker als dan diverse omwonenden niet ingelicht worden. Ongetwijfeld zijn er allerlei juridische regels van termijnen etc in het geding, maar in zulke tijden zijn er heel goed omwegen te bedenken. Waar regels zijn, zijn ook uitzonderingen mogelijk.

Ik hoop derhalve:

- 1 Dat het plan uitgesteld wordt tot betere tijden.
- 2 Dat het plan veranderd wordt in een laagbouw.

#### Reactie nummer 5

Deze reactie is door ons opgesteld als bewoners van de Charlotte van Montpensierlaan en de direct omliggende straten. Wij zien onszelf als belanghebbenden omdat wij een groot plezier ontleen aan de kwaliteit van onze leefomgeving in Elsrijk.

Zoals U zult lezen is de buurt fel tegen de in de Concept Startnotitie opgestelde planvorming. Om begrijpelijke redenen. De materiele, functionele en emotionele schade zal groot zijn. Het is een voorrecht om in Amstelveen te mogen wonen. U kunt dat voorrecht faciliteren met de juiste besluitvorming. Mocht U een rondleiding ter plekke wensen dan kunt U altijd contact opnemen met: Pim van den Berg onder nummer 06 51431255.

Als betrokken bewoners wensen wij U met deze brief en de bijlagen via de Word files veel leesplezier. Het is een hartverwarmende bloemlezing van bewoners die veel om hun woon- en leefplezier geven.

In hoeverre wordt door de gemeente niet al te gemakkelijk het oordeel van de eigenaar gevolgd dat – vanwege de vereiste investeringen - een update van het pand niet rendabel is en dat daarom wijziging van de bestemming opportuun is? Deze afweging is vanzelfsprekend een kwestie van rendementseisen en het kan natuurlijk zo zijn dat voor de eigenaar nieuwbouw van de voorgestelde woontoren financieel aantrekkelijker is. Bij aankoop van het pand lag de kantoorbestemming echter vast. Dat bij een nodige actualisatie van het kantoorpand - nadat daaraan jaren weinig is gedaan – het rendement van twee kantoorverdiepingen lager ligt dan bij de nu voorgestelde woontoren, is misschien wel jammer voor RJB maar dat is de consequentie en het ondernemersrisico van de voormalige aankoop van een pand met kantoorbestemming. Overigens valt er nog af te dingen op de stelling dat er geen potentieel geïnteresseerde huurders voor het pand zouden zijn (geweest). Die zijn er namelijk wel degelijk geweest. Het is een gewilde kantoorruimte die elders in de gemeente niet voorhanden is. Daarnaast zal gegeven de te verwachten toename van thuiswerken juist sprake zijn van behoefte aan kleinere en ook opdeelbare kantoorpanden van de omvang van het huidige pand. Vraag 1: heeft de gemeente simpelweg de suggestie van de eigenaar gevolgd om de bestemming van het pand te wijzigen en zo niet, welk onderzoek naar haalbaarheid en alternatieven heeft de gemeente daartoe zelf ondernomen?

Ervan uitgaande dat de gemeente zich nu toch sterk zou willen maken voor een wijziging van de bestemming, dan is de huidige propositie voor deze locatie van een woontoren met 5 verdiepingen voor 24 wooneenheden ook verrassend en verbazingwekkend. Het zou een totaal andere casus dan de voorgelegde huidige propositie

zijn (met dan eventueel ook nog enige merites), indien op de huidige footprint een in de omgeving passend woonpand zou worden neergezet met een geringere belasting van het leefklimaat in de ruimste zin des woords. Conform de “hoogbouwvisie Amstelveen (2019)” zal de bouwhoogte van een nieuw pand “zich in schaal en maat (dienen te) verhouden tot de omgeving”. Echter als één ding duidelijk is bij de huidige propositie met 5 verdiepingen, dan is dit wel dat een dergelijk gebouw zich objectief meetbaar op geen enkele wijze in schaal en maat tot de omgeving verhoudt. Vraag 2: waarom is de gemeente voor deze locatie bereid om niet alleen afstand te nemen van de kantoorbestemming (= vraag1) maar ook van het alleszins redelijke en daarom de facto niet te negeren beginsel van een aan de omgeving aangepaste schaal en maat voor een eventueel nieuw te bouwen pand?

Het gebouw wordt in de notitie gekwalificeerd als te voldoen aan de behoefte voor deze locatie aan een “markant” pand. Misschien dat de bouw van een pand van vijf verdiepingen nodig is om aan de hierboven genoemde rendementseisen van de eigenaar te voldoen maar het is volstrekt gekunsteld om dit in de nota te beargumenteren met de behoefte aan een “markant” pand. Het is eveneens inopportuun om het woord “markant” te gebruiken ter omschrijving van een pand dat zich in schaal en maat op geen enkele manier tot haar omgeving verhoudt. In plaats van het woord “markant” is de omschrijving “geheel niet in haar omgeving passend” juist op haar plaats. Als er één locatie is waar géén behoefte bestaat aan een markant pand in bovenstaande zin, dan is het wel déze locatie. De locatie in haar huidige groene vorm is namelijk op zichzelf voldoende positief markant voor dit specifieke stukje Elsrijk met haar kenmerkende lommerrijke karakter met bomen, groen, singel en uiteenlopende maar harmonieuze bouwstijlen. Niet voor niets stond de Montpensierlaan eind afgelopen jaar op de nominatie voor “beschermd dorpsgezicht”.

Daarom :

Vraag 3: door wie is deze behoefte aan een markant gebouw – d.w.z. een zich niet in maat en schaal tot haar omgeving verhoudend gebouw – geformuleerd en geïnitieerd en om welke redenen wordt dit “maat/schaal” beginsel niet in alle redelijkheid gerespecteerd? Vraag 4: welke motieven heeft de gemeente om mee te gaan in een propositie die volgens objectieve maatstaven afbreuk doet aan de huidige leefomgeving (d.w.z. alleen laagbouw in dit qua bouw en groen harmonieus “uitgegroeide en voltooide” deel van Elsrijk) maar desondanks de propositie wél als verbetering van de leefomgeving te presenteren?

Vraag 5: waarom propageert de gemeente – met of zonder aanpassing van de bestemming – niet een invulling van de locatie die het huidige kader en groene leefklimaat wél respecteert en die qua bouwhoogte wel harmonieert met de omgeving in plaats van een “verkeerd markante” propositie te steunen?

Overigens is het opmerkelijk dat bomen en groen in de startnotitie worden aangehaald als instrumenten die deels de hoogte van het “markante” gebouw aan het gezicht onttrekken waardoor de bouwhoogte een beperkte invloed zou hebben op de omgeving.

Vraag 6: is dit de facto niet ook al een impliciete bevestiging van het feit dat een dergelijk hoog gebouw hier niet op zijn plaats is?

Ondanks alle relativerende en bagatelliserende woorden in de startnotitie voor wat betreft de beperkte impact van het te verwachten verdwijnen van bomen en groen, leidt de notitie in essentie toch tot de constatering dat uiteindelijk alleen het zg. stad- en wijk-structuurgroen als beschermd is te beschouwen. Dienovereenkomstig is duidelijk dat alle in de notitie dan ook reeds als “kapbaar” gekwalificeerd zijnde overige bomen en het overig groen op de planlocatie uiteindelijk zullen worden opgeofferd aan de doelen van de eigenaar/ontwikkelaar en de “leefkwaliteit” van de toekomstige bewoners van het plangebied (toekomstige bewoners die natuurlijk niet voortdurend in de schaduw “achter de bomen” willen zitten). Het laatste bullit point van de stedenbouwkundige uitgangspunten op blz 14 (“Uitgangspunt is de opgaande bomen zoveel mogelijk te handhaven.”) is door de bewoording “zoveel mogelijk” dan ook geen hard maar vaag ijkpunt. Ook de gebruikte bewoordingen in andere delen van de notitie laten ruimte voor het in aanzienlijke mate verdwijnen van bomen en groen (zoals bijv. de verwijzing naar de gemakkelijke inpasbaarheid van de benodigde parkeerplaatsen “...zonder dat dit wezenlijk ten koste gaat van het aanwezige groen”, “het behoud van voldoende aankleding met beplantingen en bomen” om een prettig woonklimaat voor de toekomstige bewoners te scheppen etc. etc.).

Vraag 7 v.w.b. het groen: waarom geeft de gemeente niet meer prioriteit geeft aan het belang tot behoud - ook voor de huidige bewoners - van dit stukje stadsnatuur en van de huidige leefkwaliteit en waarom moet juist op deze locatie een vijf verdiepingen hoog pand worden gerealiseerd dat niet harmonieus in de omgeving kan opgaan en dat tot een evidente kaalslag van het groen zal leiden? Vraag 8: v.w.b. het pand: waarom een pand van vijf verdiepingen op deze locatie in dit “uitgegroeide” deel van Amstelveen, terwijl in de hele nabije omgeving van deze locatie geen enkel vijf verdiepingen tellend pand te vinden is en een dergelijk pand op andere locaties in Amstelveen qua schaal en maat veel beter inpasbaar zou zijn?

## Verkeer en parkeren

In de startnotie wordt het probleem van parkeren / parkeerplaatsen en verkeersbewegingen bijna als non-issue afgedaan behoudens de stellige maar theoretische randvoorwaarde dat de (volgens een model berekende) benodigde parkeerplaatsen binnen de locatie moeten worden gerealiseerd. Het gehanteerde model voor het aantal benodigde parkeerplaatsen (slechts gebaseerd op normwaarden) en de suggestie dat dit aantal plaatsen op de locatie ook zonder “aanzienlijke” aantasting van groen en het groene aanzicht kan worden gerealiseerd, is illusoir. Vraag 9: kan de rekbare term “aanzienlijk” worden gesubstantieerd (zie ook de schets), hoe wordt een afwijking van parkeren boven de norm “gehandhaafd” en wat is de aangenomen breedte per parkeerplek?.

Ook de omvang en risico's van de toename van het aantal verkeersbewegingen worden onderschat. De vraag 10 stelt zich in welke mate hierbij rekening is gehouden met bijv. het parkeren / bewegingen van auto's van bezoek en het structureel sterk stijgende aantal pakket-bezorgingen voor een hoog aantal van 24 (!) gestapelde wooneenheden alsmede het feit dat de laan ter plekke van de in-/uitrit vrij smal is?

De opmerking dat de bestaande in-/uitrit naar de Charlotte van Montpensierlaan “in het verleden” (met weinig verkeersbewegingen uit hoofde van het kantoor) goed heeft gefunctioneerd is niet representatief voor een toekomstige situatie met 24 (!) gestapelde wooneenheden. De combinatie op deze locatie van een in-/uitrit, onoverzichtelijke bocht in de laan van 90 graden, het van de spoordijk afkomende /toegaande fietsverkeer en de smalheid van de laan, zal – zoals dat ook al het geval was met het gering bezette kantoor - aanleiding vormen voor gevaarlijke situaties en (bijna)botsingen.

Zowel de aan te nemen druk van het ontoereikende aantal parkeerplaatsen op en om de locatie als de toename van het aantal verkeersbewegingen – in een m.n. rondom de singel van de Montpensierlaan ook nog eens kinderrijk gebied – indiceert op zich ook al dat de creatie van 24 gestapelde wooneenheden niet alleen vanwege de “uitdunning van het groene kader” maar ook uit verkeers-en parkeeroogpunt letterlijk “te hoog” is gegrepen.

Vraag 11: wat brengt de gemeente ertoe om niet te willen erkennen dat de realisatie van 24 gestapelde wooneenheden op deze locatie niet alleen uit een architectonisch en “groenoogpunt” maar ook uit “parkeer en verkeersoogpunt” niet bijdraagt aan de door haar gepretendeerde verbetering van het leefklimaat maar daarentegen tot een overduidelijke verslechtering daarvan.

Tot slot merken wij nadrukkelijk op het verre van opportuun te achten dat de gemeente ondanks de Corona crisis de conceptnota heeft doen uitgaan a) op een datum waarop bekend was dat ‘face to face’ communicatie tussen omwonenden zeer moeilijk zo niet onmogelijk zou zijn, b) met een standaard deadline voor reacties op de nota van slechts een maand, c) met een ‘de facto’ gelijktijdige annulering van de in de concept startnota nog aangekondigde informatieavond (avonden waarop niet alleen één op één gesprekken maar ook onderlinge kruisbestuiving van gedachten van omwonenden plaatsvinden) en d) met een zeer beperkte informatieverbreiding waarbij de bewoners van de Wolfert van Borsselenweg, in tegenstelling tot uw plan, niet zijn geïnformeerd. Een dergelijke benadering van de burger strookt geenszins met de bedoelde geest van “participatie” maar wekt onder de Corona omstandigheden eerder de indruk van een niet te rechtvaardigen uitoefening van tijdsdruk jegens de burger en een bewust “afknijpen” van participatie. Daarom vraag 12: in opdracht van welke functionaris / afdeling / bestuurlijk orgaan is de conceptnota – ondanks de Corona crisis - op de betrokken datum uitgegaan en idem dito waar heeft de beslissing gelegen om ondanks het door buurtbewoners gedane verzoek tot opschorting mede vanwege het niet doorgaan van de informatieavond, de reactietermijn van vier weken niet te verlengen?

Het zal u duidelijk zijn dat wij, gegeven de huidige Corona risico's en beperkingen, als initiatiefnemers niet langs de deuren zijn gegaan om deze gemeenschappelijke brief door de zich achter de inhoud scharende bewoners te laten ondertekenen. In plaats daarvan verwijzen wij u naar de in de bijlage opgenomen reacties van de betrokken bewoners (aantal: 50) met specificatie van woonadres en e-mail adres.

Reactie nummer 6

Ik zie mijzelf als belanghebbende omdat ik een groot plezier ontleen aan de kwaliteit van onze leefomgeving in Elsrijk. Een project als in uw concept startnotitie vindt ik een aanslag op de kernkwaliteit van de buurt. Vooropgesteld: ik ben niet tegen het ombouwen van het kantoorpand naar een appartementencomplex. Ik begrijp de behoefte aan extra woningen in Amstelveen maar ik ben wel tegen de hoogte. Een maximale bouwhoogte van 3 woonlagen (begane grond, 1e en 2e etage) vind ik prima, mits onderstaande redenen 2 en 3 ook in de besluitprocedure worden meegenomen.

Hieronder treft U een persoonlijke opsomming aan van belangrijke redenen waarom ik als bewoner tegen de komst van een hoog appartementencomplex in deze buurt ben. Reden 1: Wonen. Uit concept startnotitie: "Het plan omvat het vervangen van een kantoorgebouw van twee bouwlagen door een woongebouw van vijf bouwlagen met 24 appartementen". "Stedenbouwkundig is het van belang dat het appartementengebouw zich door z'n positie en vorm duidelijk manifesteert als markant object binnen het stedelijk weefsel. Een gebouw dat zich in hoogte onderscheidt van de omliggende bebouwing geeft hieraan invulling". Het nieuw te bouwen hoge appartementencomplex zal juist een ontzettend grote invloed hebben op de woonomgeving. De woonomgeving is "een laan met luxe woonbebouwing...." Wanneer een dergelijk markant object aan het hoofd van onze straat komt te staan is er m.i. geen sprake meer van een 'luxe uitstraling'. De architectuur van het gebouw past niet in het huidige straatbeeld. En vooral niet als het gebouw 5 verdiepingen telt. De Charlotte van Montpensierlaan is vorig jaar genomineerd voor gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Ik weet niet of die status inmiddels verkregen is maar het is duidelijk dat wanneer er een gebouw met 5 verdiepingen komt, het "dorpsgezicht" zwaar in het gedrang komt. In deze omgeving zijn verder ook geen hoge gebouwen behalve de kerken en dit wil ik graag zo houden. Ik ben tegen het wijzigen van het bestemmingsplan als er een woongebouw met 5 verdiepingen komt.

Reden 2: Flora en Fauna. Uit concept startnotitie: "De nieuwbouw zal worden gerealiseerd op de bestaande footprint en binnen de bestaande groene omzoming". Als 2e argument tegen de bouw van een appartementenflat is dat tijdens de bouw maar ook na het in gebruik nemen van het appartementencomplex de "groene omzoming" achter het gebouw beschadigd zal raken, zijn huidige functie zal verliezen. De groene omzoming is bij mijn weten het verlengde van het Egelpad en maakt deel uit van het officiële verbindingspad tussen de heemparken het Broersepark en Heempark de Braak. Ook in het Groenstructuurplan 2008-2018 staat dat het groen rond de locatie en het doorgaande bosplantsoen langs de Spoordijk een belangrijke waarde als ecologische verbindingzone heeft. De Quicksan die in oktober 2019 door Els & Linde is uitgevoerd is niet zorgvuldig gebeurd. De conclusie was dat er op de locatie aan de Charlotte van Montpensierlaan 2a geen beschermde planten, vaste rust- of verblijfplaatsen of essentiële leefgebieden van beschermde diersoorten aanwezig zijn. Nou die zijn er wel: in de hoge bomen van de groene omzoming rond het kantoorpand komen veel vleermuizen voor. Volgens de flora en fauna wet artikel 9 - 11 moeten vaste rust- en verblijfplaatsen (en de functionele ruimte er omheen) van vleermuizen beschermd worden. Het gaat niet alleen om verblijfplaatsen, maar ook vliegroutes en jachtgebieden. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen, beheeractiviteiten e.d.!! Dit betekent m.i. dat er niet 1 hoge boom gekapt mag worden.

Reden 3: Parkeren en verkeer. Uit concept startnotitie: "Het parkeren zal volledig worden opgelost op eigen terrein". Ik stel voor dat u zelf komt kijken naar het terrein en zo kunt zien dat het qua stenen ruimte niet mogelijk is om 34 auto's op het terrein te parkeren. De tekening in de concept startnotitie is niet op schaal en geeft daarom geen representatief beeld van de parkeermogelijkheden. Omdat in de omgeving buiten het terrein amper parkeermogelijkheden zijn is de enige mogelijkheid om het parkeerprobleem op te lossen het bouwen van een parkeergarage (in de grond!). Verkeer: Uit concept startnotitie: "De toevoeging van 24 woningen levert een verkeersgeneratie op van gemiddeld 99 motorvoertuigbewegingen per etmaal. ....De voorgenomen ontwikkeling leidt dus tot een toename van 51 bewegingen per etmaal. Een dergelijk aantal is goed op te vangen door de omliggende infrastructuur". Dit is m.i. ook onvoldoende onderbouwd. De omliggende infrastructuur is geen doorgaande weg en een toename van minimaal 51 bewegingen per etmaal is m.i. een afname van de verkeersveiligheid, het verstoren van de rust van de groene omzoming en het woongenot. Ik hoop met bovengenoemde redenen voldoende beargumenteerd te hebben waarom er zeker geen appartementencomplex van 5 verdiepingen gebouwd mag worden. Maximaal 3 woonlagen (begane grond, 1e en 2e verdieping) zal iets minder inbreuk leveren aan het wonen en verkeer. Wat betreft het groen (flora en fauna) zullen er aanvullend extra strenge afspraken gemaakt dienen te worden. Huidige aannames/toezeggingen in concept startnotitie zijn m.i. te vaag en onvoldoende onderbouwd.

Reactie nummer 7

Ook, en misschien juist, in Amstelveen is er grote behoefte aan woonruimte. Aangezien het kantoorpand aan het eind van de Charlotte van Montpensierlaan al enige tijd leeg staat, is dat als een geschikte locatie voor nieuwe woningen bevonden. Dat plan ondersteunen wij als buurtbewoners. Een appartementencomplex met 2 verdiepingen op deze locatie zal enig licht geven in deze woonkrapte.

In de door u opgestelde bezonningsstudie Charlotte van Montpensierlaan 2a d.d. 25 maart 2020 lees ik dat het om een complex gaat van 5 verdiepingen, met een hoogte van 16 meter. Dit zou wat hoogte betreft meer dan een verdubbeling zijn van het huidige kantoorgebouw. Daarmee zou het "karakter" van de straat verloren gaan en valt er voor de direct aanwonende bewoners veel licht weg.

Dat zal ongetwijfeld niet de bedoeling zijn, temeer omdat de Charlotte van Montpensierlaan vorig jaar is genomineerd voor gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. In deze omgeving zijn verder ook geen hoge gebouwen behalve de kerken. Zie ook deze link: <https://rtva.nl/2019/06/mogelijk-twintig-nieuwe-monumenten-in-amstelveen/>

Bovendien zal tijdens de bouw maar ook na het in gebruik nemen van het appartementencomplex de "groene omzoming" achter het gebouw beschadigd raken. Die groene omzoming is het verlengde van het Egelpad en maakt deel uit van het officiële verbindingspad tussen de heemparken het Broersepark en heempark de Braak. Zie ook deze link: <http://www.amstelveenweb.com/nieuws-Het-Amstelveense-Egelpad-is-officieel-geopend%26newsid=214720299>

Voorts zal een appartementencomplex van dit formaat, met 24 appartementen, een grote druk leggen op de verkeersbelasting van de weg. Al is er parkeergelegenheid op eigen terrein, de groene omzoming zal hierdoor toch in het gedrang komen. Want op het huidige parkeerterrein kunnen echt geen 36 auto's geparkeerd worden.

Reactie nummer 8

tot mijn grote schrik vernam ik de plannen om in onze buurt een flat te bouwen in het fraaie Heemplantsoen achter ons huis. Ondanks dat ik nu als arts erg druk ben met de opvang van COVID patiënten in het Amsterdam UMC, locatie VUmc wilde ik toch graag mijn ongenoegen uiten met deze mail over dit voornemen en hoop dat het plan nog is terug te draaien. Ook vinden we het belangrijk als buurtbewoners -zijnde een familie met kinderen- te reageren op dit voornemen. M'n vrouw is erg geschrokken, m'n kinderen vinden het verschrikkelijk.. Waarom denk ik dat het een slecht plan is om dit 5 hoog appartementencomplex te gaan bouwen in deze groenstreek?

1. het verwoest de kracht van Elsrijk, nl het groen, een leuke speelplaats voor kinderen en een mooi looppad voor wandelaars
2. het gebouw past geheel niet in het veelal jaren 30 karakter van deze buurt en is ook veel te hoog waar de meeste gebouwen slechts 3 verdiepingen hoog zijn. Het verpest uitzicht naar het zuiden en neemt zon weg in verschillende tuinen.
- 3 De extra bewoners in de nieuwe appartementen betekent het einde van een rustige buurt met een beschaafd karakter.

We hopen dat u met een beter plan komt dan dit voor het Heemplantsoen. we zouden bv. creatief kunnen gaan nadenken over een originele publieke ruimte in het groen in de aanstaande 1,5 m samenleving waar we mogelijk niet meer met groepen binnenshuis activiteiten kunnen hebben. Je ziet nu al dat mensen buitenshuis op straat hun vrienden ontvangen wat virologisch verstandig is maar qua veiligheid en geluidsoverlast natuurlijk niet

Reactie nummer 9

Onlangs is mij ter ore gekomen dat er plannen zijn om een vijf verdiepingen tellend appartementengebouw te bouwen op de locatie van C. van Montpensierlaan 2A. Dit heb ik vernomen van mijn burens die een brief hebben ontvangen van de gemeente Amstelveen d.d. 25 maart 2020. De brief is geadresseerd aan de omwonenden, maar ik heb deze brief pas ontvangen nadat ik op 2 april persoonlijk een exemplaar heb aangevraagd. Ik beschouw mezelf wel als opgenomen in de omwonenden omdat mijn

huis op minder dan 50 meter van het beoogde hoogbouwcomplex en in directe lijn van het zicht staat. Kijkend naar wat er al gebeurd is in de planning van dit flatgebouw vind ik het schandalig dat ik en mijn burens tot nu toe niet op de hoogte zijn gebracht of in de procedure zijn opgenomen. Het gebouw zou geen soelaas bieden aan de onderkant van de woningmarkt - waar het nodig is, maar aan de midden- en hoge-inkomenssector. Het lijkt mij dat de primaire motivatie van de projectontwikkelaar is om meer winst voor zichzelf te creëren ten koste van de bewoners in het omliggend gebied. Ik kan niet begrijpen hoe onze gemeente dit heeft laten verlopen tot nu toe, omdat de gemeente geacht wordt de bewoners te dienen en niet de projectontwikkelaars.

Ik maak bezwaar tegen het plan omdat het beoogde gebouw van 5 verdiepingen hoger zou zijn dan elk ander gebouw in de omgeving en daarom niet zou passen in het uitzicht van het gebied Elsrijk. Het zou het zonlicht van mijn huis blokkeren op bepaalde momenten van de dag in de winter -Dit was NIET opgenomen in de bezonnings-situatie schets van architectenbureau Van Egmond maar aangezien ik al meer dan 20 jaar in dit huis woon, weet ik dat de zon in de late namiddag laag in de hemel staat en het beoogde appartementsgebouw de zon zou tegenhouden om op dat moment vier kamers in mijn huis te bereiken.

Ik heb begrepen dat er een aantal parkeerplaatsen zal worden voorzien voor de beoogde bewoners, maar ik denk dat, aangezien sommige gezinnen meer dan één voertuig hebben en de bezoekers in auto's aankomen, dit een enorme toename van het aantal auto's in het gebied rond het beoogde gebouw zou veroorzaken.

Ik ben ook bezorgd dat wanneer ze beginnen met het heien voor de funderingen, de trillingen de structuur van mijn huis ernstig zouden kunnen beschadigen. Mijn huis is ongeveer 100 jaar oud, en gebouwd op fundering op staal. Omdat de grond bestaat uit natte klei zijn de trillingen van bijvoorbeeld zware voertuigen in het huis voelbaar. Heijen dicht bij zal het huis zeker op een of andere manier aantasten. In dat geval zou ik een schadeclaim moeten indienen. Overigens is mijn huis een gemeentelijk monument en dus dient door de gemeente beschermd te worden.

Volgens het plan voor parkeerplaatsen rondom het huis zullen deze plaatsen buiten de huidige kadaster en op de gemeentegrond worden gemaakt. Omdat de bewoners in dit gebied moeten betalen voor een parkeervergunning ben ik benieuwd wat de regeling voor de aankoop door de ontwikkelaar van dit gebied zal zijn. Verkeersstroom zal ook in deze kinderrijke buurt enorm zijn, inderdaad. Zeker ook tijdens de bouw! Dit zal zorgen voor veel overlast.

Tot slot maak ik bezwaar tegen het huidige plan.

#### Reactie nummer 10

Tot onze grote verrassing ontvingen wij een brief over een concept startnotitie voor de Charlotte van Montpensierlaan 2a (Nummer Z19-015345). Dat er voor een leegstaand kantoorpand gekeken wordt naar betaalbare huurwoningen voor middengroepen is niet verassend. Dat er in een historische jaren 30 laagbouwwijk vervolgens gedacht wordt om een middelhoogbouw complex van 5 lagen op een zichtlocatie neer te zetten wel.

Met deze reactie willen wij onze zienswijze geven over dit voorstel. Wij zijn de bewoners van de Charlotte van Montpensierlaan, dichtbij het pand op nummer 2a. Wij zijn belanghebbenden omdat wij direct ook de gevolgen zullen ondervinden wanneer hier een dergelijk hoog pand komt met de daarbij behorende verkeersstromen. Juist de verkeersluwe straat en het zicht op het groen aan het eind van de straat maakt mede dat wij hier met veel plezier wonen. Onze belangrijkste bezwaren tegen het huidige voorstel zijn:

1. Het voorgestelde pand met vijf verdiepingen past helemaal niet in de rest van de buurt die juist zo gewaardeerd wordt om de authentieke jaren dertig stijl: elk huizenblok is net iets anders, maar het geheel is met veel oog voor detail op elkaar afgestemd, door het materiaalgebruik, het kleurgebruik, maar zeker ook de hoogte van de panden. Het huidige kantoorpand heeft geen negatief effect op deze specifieke kenmerken omdat het even hoog is als de omliggende panden en verscholen ligt; het is niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Een pand dat hoog boven het groen en de huizen in de omgeving uittorent heeft dat negatieve effect wel.

2. Een kantoorpand omzetten naar betaalbare woonruimte is een keuze die past in deze tijd. Maar hier vervolgens appartementen met slechts 1 slaapkamer neerzetten gaat voorbij aan de behoefte die middeninkomens hebben. De verpleging, agenten en onderwijzers, die vaak door de politiek en media als voorbeeld worden genoemd van de gezinnen die geen plek hebben in de Randstad, hebben niets aan deze appartementen.
3. Vanuit welstand wordt er nu al wel gesproken over de footprint van het gebouw, maar er is geen expliciete aandacht voor de samenhang van het gebied. Een gebied dat de gemeente vorig jaar zelf nog tot beschermd dorpsgebied wilde uitroepen!
4. Op de site van de gemeente staat Met de nieuwbouw neemt het aantal bouwlagen toe van twee naar vijf. Rondom het terrein staan op gemeentegrond diverse soorten bomen in een dichte bosachtige ondergroei. Deze ontnemen het zicht op de geparkeerde auto's en een belangrijk deel van het gebouw. Wat in deze zin klopt is dat het zicht op de geparkeerde auto's weg is met het huidige groen. Maar het groen reikt nu tot precies de 2 verdiepingen. Dus de bovenste drie verdiepingen zijn straks vanuit de wijde omtrek te zien. Dit verbloemen met vage taal zorgt niet voor meer vertrouwen in dit project.

Nog enkele vragen en opmerkingen

Vraag: 1 Wie zijn voor de gemeente de doelgroep van deze appartementen? Of stuurt de gemeente alleen op aantallen woningen en laat het de doelgroep verder aan de projectontwikkelaar over? Als de gemeente hier niet duidelijker in is, zitten we straks met een pand dat vooral interessant is voor een doelgroep die niet betrokken is bij de buurt of Amstelveen maar wel deze huur kan betalen. (Denk bijvoorbeeld aan een pied-a-terre voor Zuidaswerknemers die elders in het land wonen.)

Vraag: 2 Op de impressie, maar ook uit de zinsnede dat het ontwerp past binnen de footprint van het huidige pand, valt af te leiden dat de bewoners straks geen eigen buitenruimte (balkon) hebben. Als er straks parkeergelegenheid bij het pand voor auto's en fietsen komt en een veilige entree voor bewoners en bezoeker, is die gelegenheid er ook niet om het pand heen. Hoe past dit in het landelijke bouwbesluit? En bij de ervaring in buurgemeente Amsterdam dat een eigen buitenruimte essentieel is voor het woonplezier?

Vraag: 3. "Het parkeren wordt volledig opgelost op eigen terrein" stelt de gemeente op de eigen site. Wat is de visie van de gemeente op parkeren bij dit pand, zowel voor auto's als voor fietsen? Is dit 1,4 auto's per woning? Of gaat het, net als bij nieuwbouw in Amsterdam, ook om andere oplossingen zoals deelauto's? En wordt er op het terrein zelf geparkeerd of onder het pand? Voor een weloverwogen beslissing over de hoeveelheid woningen die deze locatie aan kan moet dit integraal onderdeel van de besluitvorming zijn.

Vraag: 4 Vanaf de Nieuwe Karsselaan loopt een druk fietspad schuin naar beneden van de spoordijk af. Door de helling gaan fietsers hier hard naar beneden, zonder zicht op de auto's die van de parkeerplaats bij het huidige kantoor afkomen. Wat gaat de gemeente hier aanpassen om onveilige situaties te voorkomen?

Reactie nummer 11

Ik zie mijzelf als belanghebbende omdat ik een groot plezier ontleen aan de kwaliteit van mijn leefomgeving in Elsrijk. Een project als in uw concept startnotitie vind ik een aanslag op de kernkwaliteit van de buurt Elsrijk. Hieronder treft U een persoonlijke opsomming aan van belangrijke redenen waarom ik als bewoner tegen de komst van een hoog appartementencomplex in deze buurt ben. Ik woon weliswaar op enige afstand van het perceel, maar zal zeker vanuit mijn huis en voortuin tegen de bovenkant van het gebouw aankijken. Dit betekent een dramatische verstoring van het huidige beeld van klassieke rode pannendaken en prachtige oude bomen.

Tijdens wandelingen in de buurt en op weg naar de Amsterdamseweg kom ik er vaak langs en zal er dus steeds mee geconfronteerd worden. Een object dat zeer zal detoneren met de omgeving. Ik vind het een merkwaardig idee om in deze rustieke laagbouwwijk een modern flatgebouw van 16 meter hoog neer te zetten, waarvan u ook juist wil dat het eruit springt, opvalt. Ik citeer: "Stedenbouwkundig is het van belang dat het appartementengebouw zich door z'n positie en vorm duidelijk manifesteert als markant object binnen het stedelijk weefsel. Een gebouw dat zich in hoogte onderscheidt van de omliggende bebouwing geeft hieraan invulling"

Het lijkt mij dat er in andere delen van Amstelveen met reeds bestaande hoogbouw wel andere mogelijkheden zijn om op deze wijze een aantal woningen bij te bouwen.

## Reactie nummer 12

Middels dit schrijven willen wij graag met u ons bezwaar delen tegen het voorstel inzake het beoogde, weinige passende en onnodige (zie onder) kantoor-hoogbouwproject Charlotte van Montpensierlaan 2a (Z19-015345). De prachtige en heel kindvriendelijke buurt West-Elsrijk - en specifiek de huizenrijen rondom eerdergenoemd kantoor waar ook wij wonen - kenmerkt zich door relatief lage (jaren '30) bouw, door de vele jonge gezinnen met spelende kinderen, maar vooral door de groene rust die deze leefomgeving omarmt. We zijn geschrokken dat de gemeente zich heeft laten overhalen om momenteel toch in overweging te zijn om juist deze kwaliteiten mogelijk schade te berokkenen. We weten dat de gemeente in gesprek is met een ontwikkelaar om resp. maar liefst 16 meter hoog te laten bouwen in deze geliefde laagbouw buurt; Wat is er gebeurd met de hoogbouwvisie van de gemeente voor deze omgeving? Tevens begrijpen we dat dit mogelijk met meerdere éénslaapkamerappartementjes zou kunnen worden ingevuld: Winstgevend voor de ontwikkelaar - het enige waar het voor hem om draait - maar geenszins demografisch passend. Tenslotte lezen we over een parkeerplek voor 35 auto's - nota bene anno 2020: Het geliefde groene Heemplantsoen is in tranen van onbegrip.

Charlotte van Montpensierlaan 2a is momenteel relatief onopvallend laag: Een kenmerk dat deze buurt zo aantrekkelijk maakt, en de reden dat we met veel blijdschap kozen om naar deze buurt van Amstelveen te verhuizen een aantal jaren geleden. Hetzelfde geldt voor de Bella Donna kantoren enerzijds en het reusachtige GS1 kantoor aan de overkant van het zwarte pad anderzijds: Alhoewel niet mooi van architectuur zijn zij laag in bouw, en niet heel zichtbaar daardoor. We waarderen dat de gemeente zo heeft gehandeld in het verleden, wat de buurt pittoresk heeft doen blijven.

Is het niet in het belang van de gemeente om te verbieden hoogbouw te laten ontwikkelen in deze schitterende groene zone? Na één hoogbouw "pukkel" volgt uiteraard de tweede etc: Dan is het hek van de dam. Een dergelijke tragedie zou eindigen met een waardevenietiging en mogelijke leegloop van Elsrijk: Velen zullen haar spullen pakken en een dorp verderop gaan wonen. De heerlijke lage jaren '30 huizen met vele jonge gezinnen omringd door veel fauna is precies wat wij en al onze burens juist zou heel erg waarderen.

Ontwikkelaars als Rosenbaum, Reggeborgh (en anderen actief in Elsrijk) geven niets om genoemde buurtvreugd, en zullen de gemeente Amstelveen later hard uitlachen na succesvolle verkoop van hun moderne "luxe appartementen" flagebouwen in het momenteel prachtige Elsrijk. Zonder al te sarcastisch te willen zijn lijkt het mij nu ook niet meer uit de lucht gegrepen dat u binnenkort een aanvraag kan verwachten om van het GS1 kantoor een 16 meter hoog winkelcentrum, met hotel en McDonalds te maken. Champagne voor de vastgoedmagnaten im Frage. Wij vragen u dringend om genoemde bouwplan(nen) af te wijzen, om laagbouw laagbouw, de buurt de buurt, en groen groen te laten. Ik weet natuurlijk weldegelijk dat er net zoals in andere steden een gebrek aan woningen zou kunnen zijn in Amstelveen: Er zijn echter logischer oplossingen hiervoor, zoals bijvoorbeeld het zeer hoge KLM hoofdkantoor dat per 2024 kan worden omgetoverd tot een prachtig hoogbouw complex van eenslaapkamerappartementen met genoeg parkeerplek voor iedereen.

## Reactie nummer 13

Wij zien onszelf als belanghebbenden omdat wij een groot plezier ontleen aan de kwaliteit van onze leefomgeving in Elsrijk. Een project als in uw concept startnotitie vinden wij een aanslag op de kernkwaliteit van de buurt Elsrijk nog daargelaten de enorme overlast die de uitvoering (bouw) van het project met zich zal meebrengen en de overlast die wij als buurtbewoner verwachten van het grote aantal woningen (appartementen) waaruit het complex volgens de plannen gaat bestaan. Hieronder treft U een persoonlijke opsomming aan van belangrijke redenen waarom wij als bewoners tegen de komst van een hoog appartementencomplex in deze buurt zijn. Verder stellen wij daarna een aantal vragen met het verzoek om daar een antwoord op te geven, opdat wij als belanghebbenden tegen een eventueel te nemen beslissing meteen in bezwaar kunnen gaan.

Reden 1: De wijk Eslrijk heeft woningen met een beperkte (nok)hoogte. Het complex zou uit 5 woonlagen bestaan en daarmee meteen hoog boven de andere woningen uittorenen. De Pauluskerk die een natuurlijk (want qua bouwstijl bij de wijk passende) onderdeel van de wijk is past daar goed bij. Het nieuwe wooncomplex niet.

Reden 2: De wijk Elsrijk kent veel kinderrijke gezinnen die door de specifieke ligging en de afwezigheid van doorgaans verkeer optimaal gebruik kunnen maken van hun woning, tuin en de openbare ruimte. Door het Zwartepad (Museumspoorlijn) is er slechts –gering- bestemmingsverkeer. Met de 24 appartementen die in het complex voorzien zijn, zal de verkeersdruk enorm toenemen. De verwachting lijkt te rechtvaardigen dat er meer dan 1 auto per appartement zal zijn, hetgeen betekent dat er 24 tot 48 auto's extra in de wijk zullen komen. En dan ook nog de druk van verkeer als er bezoek komt voor de appartementen in het complex. De verkeersveiligheid komt daarmee fors in de knel.

Reden 3: Nog niet zo lang geleden heeft de gemeente Amstelveen het Egelpad aangelegd ivm de groene zone die er langs demuseumtramlijn zou moeten gaan ontstaan. Een deel van de wandelroute loopt langs het betreffende complex. De aard van het gebouw en de te verwachten hoeveelheid auto's van bewoners en bezoekers van het complex, alsook het zicht van een aantal appartementen op de wandelroute maakt het bijkans onmogelijk om de route nog te handhaven.

Reden 4: De uitgevoerde bezonningsstudie klopt evident niet. Bij de te verwachten (nok)hoogte zal er een forse schaduw ontstaan die vooral in de minder zon-rijke maanden in een deel van de wijk extra schaduw op huizen en tuinen zal werpen. Daarnaast zal ook in het complex zelf door de nu aanwezige bomen en struiken een belangrijk deel van de appartementen (vooral aan de Noord- en Oostkant van het complex) erg donker zijn door de nu al bestaande begroeiing. Volgens de plannen zal de begroeiing blijven bestaan en, naar wij daaruit afleiden, dus niet gekapt worden. Dat lijkt ons een onmogelijkheid. Een en ander zal dus in de praktijk gaan betekenen dat er wel degelijk fors zal worden gekapt en daarmee wordt een uitgangspunt van de conceptnotitie al direct onjuist, namelijk dat het groen behouden zal blijven en er in de omgeving nauwelijks iets aan het groen- en straatbeeld zou veranderen. Wij nodigen u uit om eens langs het huidige gebouw te lopen en de schaduw van de bomen op het gebouw te bekijken. Duidelijk wordt daarmee dat het een illusie is te veronderstellen dat zonder kap van groen gebouwd en na de bouw, in het complex gewoond zal kunnen worden., zoals de situatie nu is.

Vraag: 1 Gelet op het grote aantal te verwachten auto's, hoe zal in voldoende parkeergelegenheid op het terrein worden gezorgd, zonder enig groen te hoeven verwijderen?

Vraag: 2 Gelet op vraag 1 is het te verwachten dat het complex onderkelderd zal worden. Dat zal betekenen dat er op die plek minder grondwater zal kunnen stromen met een direct gevolg voor het grondwaterpeil in de wijk. Daar is al regelmatig overlast door (sinds de meest recente nieuwbouw in het Stadshart –hetcongrescentrum dat er ook zo nodig moest komen-), hetgeen door het aanleggen van een drainageafwatering vlak bij de woningen, aangelegd op kosten van de bewoners, kon worden verminderd. Hoe gaat de gemeente de gevolgen voor het grondwaterpeil minimaliseren en wat zal er gedaan worden/welke garanties worden er gegeven om bewoners schadeloos te stellen bij eventuele schade door wijzigingen in het grondwaterpeil?

Vraag: 3 Hoe zal de gemeente zorgen dat de mogelijke gevolgen voor de waarde van de omliggende en in de wijk gelegen woningen worden geminimaliseerd?

Vraag: 4 Hoe is voorzien in het op alle plekken in het complex krijgen van voldoende daglicht zonder dat groen gesnoeid of gekapt zal (hoeven) worden? Welke waarborgen/garanties zal de gemeentegeven/vragen? Vraag 5: Waar is dit plan nu eigenlijk goed voor anders dan het kunnen verkrijgen van inkomsten op de korte en langere termijn(precario-belasting, aan de WOZ-waarde gekoppelde belastingen en heffingen) voor de gemeente en rendement voor de eigenaar van het huidige gebouw?

Vraag 6: Zijn alternatieven voor de betreffende plek onderzocht (bijvoorbeeld een paar woningen in de stijl van de jaren 30? Met de nokhoogte van de woningen in de buurt)?

Vraag 7: Is er een studie gedaan door een onafhankelijke organisatie naar het scenario dat het bestaande pand zal worden opgeknapt en kantoor zal worden (vergelijk het pand op de Bella Donna), of in de huidige vorm zal worden verbouwd/opgeknapt naar een aantal (wij vermoeden maximaal 8) appartementen? Graag zijn wij bereid bovenstaande (mondeling of schriftelijk) toe te lichten.

#### Reactie nummer 14

Onlangs ontvingen wij van u/de gemeente een bericht inzake een nieuw bouwplan dat gerealiseerd zou moeten worden aan de Charlotte van Montpensierlaan 2a. Het plan houdt in dat de bestaande kantoorbebouwing van 2 verdiepingen vervangen zou worden door een appartementencomplex van maar liefst 5 verdiepingen hoog.

Wij melden u nu reeds dat wij het volstrekt oneens zijn met dit plan. Een hoge flat van 5 verdiepingen past totaal niet in deze wijk. Tevens verwachten wij enorme overlast van het hoge aantal nieuwe bewoners en hun bezoek. Denk aan overlast inzake extra parkeerdruk, verkeersdruk, afvalpunten en geluid. Onze huizen zullen door dit plan aanzienlijk in waarde dalen.

Nog erger wordt het indien er in de grond geheid zal worden en indien er kelders en/of parkeergarages gebouwd worden. Dit werk in de veenachtige grond heeft een grote kans op schade aan de huizen die er al decennia lang staan. Wij zullen u daar zeker op aanspreken, en indien er schade optreedt, u hiervoor (mede) aansprakelijk stellen. Tevens zullen wij ons beraden op het verhalen van eventuele planschade.

Overigens zijn wij bijzonder teleurgesteld dat de gemeente plannen als deze tijdens de huidige tijd van lockdown en crisis in verband met de Corona pandemie wenst te behandelen, mede gezien naar wij hebben begrepen niet alle omwonenden van de plannen op de hoogte zijn gesteld.

Wij vertrouwen erop u hiermee adequaat te hebben ingelicht en wij horen graag uw reactie. Tevens willen wij graag van het verdere verloop van dit dossier door u op de hoogte worden gehouden.

#### Reactie nummer 15

Wij zien onszelf als belanghebbenden omdat wij een groot plezier ontlenen aan de kwaliteit van onze leefomgeving.

1. De leefomgeving in het beoogde gebied is buitengewoon harmonisch, zowel qua bouwstijl als qua het rijke groengebied. Een modern 16 meter hoog gebouw zou hier volkomen misplaatst zijn.

2. Her realiseren van 24 woningen aan de kop van de laan zal, als gevolg van de kleine ruimte waarover beschikt kan worden, een ingrijpende verslechtering veroorzaken in het leefklimaat van de huidige bewoners.

3. Wij zijn van mening dat het huidige bestemmingsplan, waarin dit gebied is opgenomen, onveranderd dient te worden gehandhaafd. Punten uit de startnotitie Reactie in rood

##### 1.2 Projectdoelstelling

De transformatie van een verouderd kantoorgebouw naar een modern woongebouw zal bovendien een verbetering van de leefomgeving me zich meebrengen. Dit is, gezien de verdere uitwerking van het project, een grote gotspe. Vierentwintig woningen erbij aan het begin van onze prachtige laan, waar nu slechts groen en rust overheerst, zou een verbetering zijn van onze leefomgeving?!

##### 2.2 Analyse Vastgoed

Het geheel heeft een zakelijke en enigszins gedateerde uitstraling. De technische installaties zijn verouderd en aan vervanging toe. Alle woningen eromheen zijn "gedateerd". Het eventueel verbouwen voor een nieuwe functie is geen reële optie, omdat het verbeteren van de energetische kwaliteit een zeer forse en onrendabele investering vergt. Dit wordt nergens ook maar enigszins onderbouwd.

##### 2.4 Analyse openbare ruimte

Rondom het terrein staan diverse soorten bomen in een dichte bosachtige ondergroei, waardoor het zicht op het huidige gebouw, en op de geparkeerde auto's op het eigen terrein, vanuit de omgeving vrijwel geheel wordt weggenomen. Hetgeen dus zeer bijdraagt aan voornoemde leefomgeving! Het voorliggende project maakt daaraan een drastisch einde met de uitbreiding van het parkeerterrein. Hierdoor wordt het zicht op de huidige begroeiing volledig vervangen door het zicht op auto's op het parkeerterrein. Zowel van de zuidkant als van de oostkant van het terrein.

#### 2.5 Analyse verkeer

In en om het plangebied is beperkt parkeerruimte beschikbaar. Ook aan de zuidzijde, langs de Charlotte van Montpensierlaan, is er geen mogelijkheid om parkeren in het straatprofiel in te passen. Dit is dus een belangrijk aandachtspunt voor de te stellen randvoorwaarden ten aanzien van het parkeren. Dat aandachtspunt heeft in de notitie dus al geresulteerd in een aanzienlijke uitbreiding van het parkeerterrein, ten koste van thans aanwezige bomen en lage begroeiing.

#### 3.4 Beleidskader

##### Hoogbouwvisie Amstelveen

Echter de bouwhoogte zal zich in schaal en maat verhouden tot de omgeving. Deze afweging dient per project te worden gemaakt. Die is in onze ogen dus volstrekt niet gemaakt. Het gebouw zal een dissonant zijn in de huidige prachtige wijk van laagbouw woningen.

##### De Nota Parkeernormen

De ontwikkelingslocatie dient zelf te voorzien in de benodigde parkeercapaciteit. In het plan gaat het vinden van die capaciteit dus ten koste van veel bestaand groen. Een verslechtering van de leefomgeving.

#### 4.1 Beschrijving plan

Het parkeren zal volledig worden opgelost op eigen terrein. Gepaard gaande met een belangrijke verarming van de groene omgeving.

42. Programmatische randvoorwaarden De omliggende woonomgeving van Elsrijk bestaat voornamelijk uit koopwoningen. Een woningbouwprogramma met huurwoningen sluit aan op de gebiedsgerichte doelstelling van de Woonagenda om te komen tot een evenwichtige verdeling tussen koop en huur. De gehele zuidelijke en zuidwestelijke kant van het project bestaat uit huurwoningen. Dat evenwicht is hier al heel lang.

#### 4.3. Ruimtelijke voorwaarden

Stedenbouwkundig is het van belang dat het appartementengebouw zich door z'n positie en vorm duidelijk manifesteert als markant object binnen het stedelijk weefsel. Een gebouw dat zich in hoogte onderscheidt van de omliggende bebouwing geeft hieraan invulling. Welke betrokkenen hebben er gevraagd naar een gebouw in huidige omgeving dat zich duidelijk manifesteert? We hebben een prachtige Kruiskerk, die aan het einde van de laan een schitterend geheel vormt. We hebben de fraaie, en tevens bescheiden, koperen piek van de Pauluskerk. Het "kijk-eens-hier-ben-ik" gebouw is in deze omgeving volkomen misplaatst.

-de locatie markeert de beëindiging van deze laan; Het is het begin van de laan waar helemaal niets gemarkeerd hoeft te worden.

-uitgangspunt is de opgaande bomen zoveel mogelijk te handhaven. Deze bomen zijn essentieel voor het behoud van het groene karakter van dit gebied. Ze zijn inderdaad essentieel, maar, zoals nu al uit de plannen blijkt, volkomen afhankelijk van de beoordeling van de eigenaar. Alleen hij bepaalt het zoveel mogelijke.

#### Groen en openbare ruimte

De voorgenomen ontwikkeling zal volledig worden gerealiseerd op eigen terrein en vraagt geen aanpassing van de openbare ruimte. Het uitzicht op de laan en zijn Kruiskerk heeft een gebleken grote aantrekkingskracht. Hoelang gaat de gemeente voet bij stuk houden tegen de wens van de appartementenbewoners de belemmerende bomen te vervangen door laaggroeiend groen? Een precedent van vele jaren geleden: Het nieuwe gebouw van Van Leer, parallel aan de Wolfert van Borsselenweg, keek met de kop op het park De Braak. Het uitzicht werd evenwel verhinderd door een paar prachtige grote bomen aan de rand van het water. Deze bomen verdwenen spoedig. Het uitzicht voor het kantoor werd daardoor fenomenaal. Vanuit het park was de bijzondere beslotenheid verdwenen en had plaats gemaakt voor het volle zicht op een grijs gebouw.

#### Verkeer

De toevoeging van 24 woningen levert een verkeersgeneratie op van gemiddeld 99 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze woningen komen in de plaats van het thans aanwezige kantoorgebouw met een bruto oppervlak van 880 vierkante meter. Een dergelijke oppervlakte correspondeert met circa 48 m.v.t. per etmaal. Merkwaardig dat hier het aantal vierkante meters wordt gebruikt i.p.v. het aantal werknemers. Onze ervaring is dat 48 m.v.t.

schromelijk overdreven is. De voorgenomen ontwikkeling leidt dus tot een toename van 51 bewegingen per etmaal. Een dergelijk aantal is goed op te vangen door de omliggende infrastructuur. Voor de ontsluiting en bereikbaarheid van de locatie zal de bestaande in-/uitrit naar de Charlotte van Montpensierlaan worden gebruikt, welke in het verleden goed heeft gefunctioneerd. Deze schatting van 51 zal waarschijnlijk tot zo'n 75 moeten worden bijgesteld. Een zeer grote belasting ter plaatse. Het is zeer twijfelachtig of de bestaande in-/uitrit daarvoor voldoende zal zijn.

#### Parkeren

Voor het parkeren geldt de voorwaarde dat dit geheel wordt opgelost op eigen terrein. In en om het plangebied is immers beperkt parkeerruimte beschikbaar. Voorkomen moet worden dat nieuwe ontwikkelingen beslag leggen op de aanwezige parkeerruimte. De normen in de gemeentelijke parkeernota geven de zekerheid dat in de benodigde parkeerbehoefte wordt voorzien. Wat een eigenaardige zijn. De normen geven de zekerheid. Wordt hiermee het parkeeroppervlak per auto bedoeld? Die leidt dan onvermijdelijk tot een maximum capaciteit die veel kleiner is dan 34 plekken. Met overloop naar de krappe omgeving als gevolg. Alhoewel de nieuwbouw zal worden gerealiseerd op de bestaande footprint en dus niet tot extra verharding leidt, zal de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen op het terrein mogelijk wel tot een beperkte toename van het verharde oppervlak leiden. Dat is zeker.

#### Energie en duurzaamheid

De eventueel voor de elektriciteitsvoorziening van de woningen in het gebied benodigde transformatorstations van de netbeheerder dienen mee ontworpen te worden in de buitenruimte en worden op eigen terrein gerealiseerd. Deze eventuele voorziening is weggelaten in het schetsontwerp. Waar zou deze voorziening moeten komen?

#### 5.0 Schetsontwerp

De bovenstaande schets toont aan dat een dergelijk aantal parkeerplaatsen goed op het terrein is in te passen, zonder dat dit wezenlijk ten koste gaat van het aanwezige groen. Zie onze opmerking bij parkeren. Het gaat volgens het ontwerp wel degelijk ten koste van de aanblik op het terrein: vanaf de zuidkant zicht op een parkeerterrein met auto's, en vanaf de zuidoost kant zicht op een wandelpad en daarachter de auto's. In het ontwerp is tevens het huidige wandelpad langs de spoordijk weggelaten. Gaat dat wandelpad weg?

#### Reactie nummer 16

Hierbij maak ik bezwaar tegen het plan om op de Charlotte van Montpensierlaan 2a op de kop van de vijver een woontoren te bouwen van meer dan twee verdiepingen op grond van het volgende:

1. De wijk Elsrijk-west wordt gekenmerkt door laagbouw uit de jaren dertig van de vorige eeuw. De bouwhoogte is op geen enkele plek in deze buurt hoger dan negen meter.
2. De gemeente Amstelveen heeft de bewoners kortelings geïnformeerd over de kans dat de straat of woningen in deze straat monumentale status zouden kunnen gaan krijgen. Dit staat in schril contrast met bovengenoemd plan.
3. Het karakter van de woonomgeving wordt drastisch aangetast. De bomen in de omgeving hebben grotendeels eenzelfde hoogte, waardoor de te bouwen woontoren ruim boven de bomen zal uitsteken (zie onderstaande illustraties).

Zie ook verschillende foto's in zijn mail

De huidige begroeiing zal grotendeels worden verwijderd t.b.v. de privétuinen, gemeenschappelijke tuin en de extraparkerplaatsen, waardoor het zicht vanaf de Charlotte van Montpensierlaan zal veranderen van openbaar groen naar een woontoren.

4. Er zijn al veel huurwoningen: De oneven kant van de Charlotte van Montpensierlaan en de achterliggende straten (Jan Huddestraat, Wolfert van Borsselweg, Benningstraat) bevatten huurwoningen.
5. Door een grote toename van bewoners zal de verkeersoverlast sterk toenemen, wat het woongenot zeker niet ten goede zal komen en waardoor de infrastructuur van de buurt zal moeten worden herzien. De gehanteerde normen in de startnotitie geven geen realistisch beeld, de hoeveelheid verkeersbewegingen zal een veelvoud bedragen, daar nu schijnbaar alleen woon-werkverkeer zonder bezoek of boodschappen doen, wordt berekend.
6. Tenslotte is het opnieuw creëren van woningen in midden- en hoog segment niet in het belang van een gelijke verdeling en zou het de gemeente sieren om meer nadruk te leggen op de bouw van betaalbare woningen om zo de woningnood onder met name jongeren te verkleinen. Tegenover de misleidende impressies op pag.18 en 19 in de startnotitie geven de onderstaande foto's een realistisch beeld van de verhouding tussen de huidige bebouwing met 2 woonlagen en de hoogte van de bomen en overig openbaar groen:

#### Reactie nummer 17

Wij zien onszelf als belanghebbend omdat wij een groot plezier ontleen aan de kwaliteit van onze leefomgeving in Elsrijk. Een project als in uw concept startnotitie vinden wij een aanslag op de kernkwaliteit van de buurt Elsrijk. Hieronder treft u een persoonlijke opsomming aan van belangrijke redenen waarom wij als bewoners tegen de komst van een hoog appartementencomplex zijn.

Reden 1: Ontwikkeling in strijd met het Groenstructuurplan In het Groenstructuurplan heeft de gemeente vastgesteld dat het perceel Montpensierlaan 2a onderdeel is van de hoofd groenstructuur van Amstelveen. De gemeente duidt het perceel Montpensierlaan 2a als Bovenwijks groen, omringd door een Heemplantsoen. Bovendien ligt dit perceel aan de Stedelijke Ecologische verbindingzone van de stad. Dit Bovenwijks groen vindt de gemeente van "doorslaggevend belang voor het groene karakter en beeldbepalend voor Amstelveen". Bovendien is de gemeente van mening dat "stedelijke ontwikkelingen niet ten koste mogen gaan van de hoofd groenstructuur". En dat voor ontwikkeling de groenkwaliteit niet aangetast mag worden. En desnoods gecompenseerd moet worden. Omwonenden zijn dan ook uiterst verbaasd dat de Gemeente afwijkt van het Groenstructuurplan. Want de funderingswerkzaamheden, bouwrijp maken van de grond en de aanleg van 35 parkeerplaatsen gaan ten koste van het Bovenwijkse groen en het omringende heemplantsoen. Deze ontwikkeling staat volgens omwonenden haaks op de visie van het Groenstructuurplan.

Vraag 1: Hoe gaat de gemeente de aantasting van het groen compenseren?

Reden 2: Bouwhoogte van 16 meter niet in lijn met Hoogbouwvisie In haar hoogbouwvisie ziet de Gemeente Elsrijk West als een gedefinieerd gebied met woningen tot een hoogte van ongeveer 10 meter (2 lagen + kap). De hoogbouwvisie zegt expliciet over het gedefinieerd gebied dat onder de Nieuwe Amstelveelveense hoogte (18 meter) ligt; "De bouwhoogte en verschijningsvorm van nieuwbouw in dit gebied sluit aan bij de hoogte en uitstraling van de omgeving". Belangrijk is dat het bestaande karakter van de omgeving wordt gerespecteerd en behouden. Omdat het bestaande karakter onder de hoofdgroenstructuur valt en de omringende bouwhoogte ongeveer 10 meter bedraagt, vinden omwonenden het onbegrijpelijk dat gemeente achter de ontwikkeling van een appartementencomplex van 5 verdiepingen van 16 meter hoog staat. Omwonende verzoeken de Gemeente daarom dringend om zich te houden aan de hoogbouwvisie en de bouwhoogte aan te laten sluiten bij de buurt van 10 meter, dwz 3 woonlagen.

Vraag 2: Waarom wil de gemeente een gebouw neerzetten dat op drie punten: hoogte, karakter en uitstraling afwijkt van haar eigen hoogbouwvisie?

Reden 3: Stedenbouwkundige dwaling In de conceptnotitie is er sprake van een onlogische redenering: "De randen van het perceel bestaan uit grondgebonden woningen met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 tot 10 meter. Stedenbouwkundig is het van belang dat het appartementengebouw zich door z'n positie en vorm duidelijk manifesteert als markant object binnen het stedelijk weefsel". Dat is toch volkomen onlogisch?! Stedenbouwkundig zou de conclusie moeten zijn dat het gebouw zich aanpast aan de omgeving en dus een bouwhoogte heeft van 9 tot 10 meter. Hieronder een opsomming van stedenbouwkundige missers:

1. Gebouw is zichtbaar, maar ligt niet in een mooie zichtlijn.
2. Gebouw is zichtbaar, maar markeert geen natuurlijk einde van het sierwater, of einde straat.
3. Gebouw ligt in verhouding tot haar omvang dichtbij de omliggende bebouwing en is daardoor volgens het nabijheidprincipe niet solitair te noemen.

4. Gebouw wijkt door bouwmassa en hoogte af van de omliggende bebouwing.

5. Gebouw wijkt qua bouwstijl af van de omliggende bebouwing.

Vraag 3: Waarom houdt de gemeente zich niet aan gangbare stedenbouwkundige normen?

Reden 4: Markt wil gezinswoningen! Zoals Brockhoff heel helder betoogt en onderbouwt in zijn reactie op de Woonagenda 2020-2023 van de gemeente, is er behoefte aan gezinswoningen met meerdere slaapkamers! Sterker nog, volgens Brockhoff is "Slechts 3% (!! ) zoekt naar een appartement met één slaapkamer!". De gemeente bouwt appartementen waar nauwelijks vraag naar is!!! Hier geldt dus geen algemeen belang.

Vraag 4: Waarom bouwt de gemeente appartementen die de markt niet wil en dus het algemeen belang niet dient?

Reactie nummer 18

Op de site van Brockhof makelaars is het volgende te lezen; De wijk Elsrijk zoals wij die nu kennen is gebouwd tussen circa 1920 en 1960 en dat is goed terug te zien in de diversiteit van de bebouwing. Er is veel laagbouw in diverse woonsferen. Één van de kenmerken van deze wijk zijn de grote waterpartijen. De prachtige brede vijverpartij aan de Charlotte van Montpensierlaan is bijvoorbeeld in 1936 gegraven. Deze sierwateren zijn niet alleen mooi om te De wijk heeft veel monumenten, zowel rijksmonumenten als gemeentelijke monumenten.zien, maar dienen ook als afvoer van het regenwater in de veengrond. In de gehele wijk zijn veel verschillende woningtypen met veel (jaren '30) fraaie details als balkons, erkers en dakoverstekken. combinatie van de fraaie architectuur, voorzieningen en de sfeervolle straten. In het voorjaar zijn sommige straatjes helemaal roze van de bloesem van de Japanse Kers, als deze in bloei staat! Hier past geen nieuwbouw. De nieuwbouw die op de Belladonna in de plaats van de Wella is gekomen, kampt thans nog met afwateringsproblemen alsmede het voor het monument De Bunker gelegen plantsoen. De gemeente Amstelveen heeft altijd veel oog gehad voor de groenvoorziening, maar is de laatste tijd met een enorme kaalslag bezig. Dat niet alleen. De welstandscommissie lijkt te zijn afgeschaft gelet op hetgeen is goedgekeurd bij de verbouwing op de Wolfert van Borsselenweg 104. Het beleid zoals het thans wordt gevoerd, zal de geschiedenis ingaan als verwoestend.

Reactie nummer 19

Via het Amstelveens Nieuwsblad van 1 april 2020 zijn wij op de hoogte gekomen van mogelijke bouwplannen voor een woongebouw van vijf bouwlagen met 24 appartementen aan de Montpensierlaan 2a.

Wij zijn de eigenaar en bewoners van de woning van de Van der Hoochlaan 2 te Amstelveen. Inzage in de concept startnotitie heeft ons de omvang van de geplande bouw getoond en de mate waarin de plannen de rechten en het woongenot van de buurt, waaronder ons, zal aantasten. Daarom geven wij deze reactie op de concept startnotitie.

Het woongebouw waarvoor de concept startnotitie is geschreven ligt in het gebied Elsrijk West, de oudste buurt in Elsrijk, die zich kenmerkt door vooral jaren '30 woningen voorzien van fraaie details. Het is juist deze architectuur én de groene omgeving die bepalend is voor de uitstraling en het woongenot van de buurt. Vanwege de fraaie architectuur kent de buurt zelfs een rijksmonument en een aantal gemeentelijke monumenten. Het beoogde bouwplan tast alle facetten van deze bijzondere buurt aan.

In de concept startnotitie staat aangegeven dat de bouwhoogte zich in schaal en maat zal verhouden tot de omgeving. Dit is met een verdubbeling van de hoogte van 8 naar 16 meter, waarvoor het bestemmingsplan moet worden aangepast, beslist niet het geval. Dit is een storende factor voor de rustige en vriendelijke uitstraling van de omgeving.

De randen van het appartementengebouw worden omzoomd door bomen en opgaande beplanting. Het gebouw zal echter flink uitsteken boven deze bomen en heeft daardoor een grote invloed op de omgeving. In de concept startnotitie wordt al opgemerkt dat in en om het plangebied beperkt parkeerruimte beschikbaar is. De parkeerdruk zal door deze bebouwing alleen maar verder toenemen.

Wij vragen u dringend om genoemd bouwplan af te wijzen en onze fraaie en groene woonomgeving zo mooi en aantrekkelijk te laten als dat het nu is.

#### Reactie nummer 20

Reactie ontvangen op 21 april Hierbij geven wij een reactie op de concept startnotitie Charlotte van Montpensierlaan 2a met het nummer Z19-015345. De startnotitie betreft het plan om een bestaand kantoorgebouw aan de Charlotte van Montpensierlaan 2a in Amstelveen te vervangen door een appartementencomplex op de 'foot-print' van het huidige gebouw.

#### Omgeving van het plangebied

Het pand ligt tussen de spoordijk (Zwarte Pad) en het sierwater van de Charlotte van Montpensierlaan richting de Kruiskerk. Op de locatie van het bestaande kantoorgebouw was in het verleden nog een stukje sierwater dat met een knik in het verlengde lag van het nog bestaande sierwater. Deze knik was noodzakelijk omdat de spoordijk hier een bocht maakt, het sierwater (met drainagefunctie) moest loodrecht op de dijk staan. Aan deze situatie herinnert de knik in de rij woningen met de nummers 1 t/m 13 nog.

#### Historische context van het plangebied

Het gebouw is opgericht als kantoor van de Vereniging KLM - verkeersvliegers en destijds geopend door Z.K.H. Prins Bernard. Vanwege het belang van de KLM voor Amstelveen heeft dit gebouw historische waarde. Aan de andere kant van het gebouw ligt het historische spoortracé van de voormalige Haarlemmermeerspoorlijnen met haltegebouw Karselaan. Het hele traject is ook als monument voorgedragen in samenwerking met Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam (rapport Agnes Hemmes, 12-1-2020).

#### Welstandscriteria van het plangebied

Het kantoorgebouw is gelegen in Elsrijk-West. De ambitie van de gemeente op het gebied van welstand in Elsrijk-West is om de karakteristieke kenmerken van de wijk te behouden. Om deze reden gelden in Elsrijk West gebiedsgerichte welstandscriteria (A) die onder andere bepalen dat de bestaande detaillering en de eenheid in vormgeving en materiaal- en kleurgebruik per blok behouden blijven. Daarnaast moet bij vervangende nieuwbouw aandacht worden besteed aan de aansluiting op de naastgelegen woonhuizen. Onlangs heeft de Vereniging Historisch Amstelveen in het kader van het meldpunt monumenten voorgesteld om de Charlotte van Montpensierlaan aan te wijzen als beschermd stadsgezicht. De onafhankelijke Erfgoedcommissie was het hier unaniem mee eens. Voor dit deel van de wijk wordt momenteel de status van beschermd stadsgezicht voorbereid.

#### Reactie op bouwplan

De huidige bestemming laat een kantoorgebouw van maximaal 8 meter hoogte toe. De Vereniging Historisch Amstelveen is zeer verbaasd dat de gemeente hier een appartementencomplex wil bouwen dat met vijf bouwlagen duidelijk boven de bomen zal uitsteken. Het gebouw zal niet passen in deze historische omgeving, waarvan de gemeente de waarde erkent, door er ook een historische wandelroute te plannen. Het bouwplan sluit niet aan op de Hoogbouwvisie uit 2019 waarin wordt gesteld: "Echter de bouwhoogte zal zich in schaal en maat verhouden tot de omgeving. " Het plan lijkt eveneens niet getoetst te zijn aan de hierboven beschreven voor Elsrijk-West geldende gebiedsspecifieke welstandscriteria, met name de bepaling dat bij vervangende nieuwbouw aandacht moet worden besteed aan de aansluiting op de naastgelegen woonhuizen. Het plan is hiermee in strijd. In dit kader is het onbegrijpelijk dat de gemeente onderaan pagina 2 stelt dat "een modern woongebouw

bovendien een verbetering van de leefomgeving met zich mee zal brengen.“ Op pag. 13 onderaan stelt de gemeente dat “Het plan neemt door z'n situering een enigszins solitaire positie in . De vorm van het gebouw, een regelmatige zeshoek versterkt deze positie. “ Hiermee lijkt de gemeente te erkennen dat het gebouw niet past in de omgeving.

Daar waar de gemeente stelt dat de omliggende bomen het gebouw afschermen, is dat niet te zien op de artist impression. Bovendien zullen woningen aan het begin van de Charlotte van Montpensierlaan in het na- en voorjaar schaduwwerking ondervinden; dit is uit de bezonningskaartjes af te leiden waar ook de situatie zonder bomen is te zien. Het ligt daarnaast in de verwachting dat bomen zullen worden gekapt. Bewoners (van het nieuwe gebouw) zullen met succes een beroep op welstand kunnen doen; denk hierbij dat een woning voldoende lichttoetreding moet hebben. In de huidige situatie staan bomen vlak voor de gevel. Voor een kantoor is dit minder bezwaarlijk, maar voor een woning is dit ongewenst.

#### Conclusie

Een appartementencomplex van vijf bouwlagen past niet in het historische karakter van de buurt met een beschermd stadsgezicht enerzijds en anderzijds het historische spoortracé met stationsgebouw van de voormalige Haarlemmermeer Spoorlijnen. Het plan is ook in strijd met de voor Elsrijk-West geldende gebiedsspecifieke welstandcriteria. De Vereniging Historisch Amstelveen is geen tegenstander van de omvorming van kantoorgebouwen tot woningen, maar dit plan is te grootschalig voor de woonomgeving en het past niet binnen de historische woonbebouwing en de belevingswaarde van de historische spoorlijn. Gezien de historische waarde geniet daarnaast handhaven van het huidige gebouw met een andere functie de voorkeur, bijvoorbeeld een maatschappelijke functie op wijkniveau.

#### Reactie nummer 21

Ik ben belanghebbende omdat ik persoonlijk een groot plezier en daarom belang ontleen aan de kwaliteit van mijn leefomgeving in Elsrijk. Een project als in uw Concept startnotitie vind ik een aanslag op deze kwaliteit. Daarbij vind ik ook dat dit soort mooie woonomgevingen in algemene zin niet ten onder mogen gaan aan bouwprojecten die een inbreuk maken hierop.

Onderstaand geef ik mijn bezwaren weer tegen de komst van dit appartementencomplex:

- Het gebouw is te hoog nl. 5 verdiepingen met een hoogte van 16 meter; dit past niet in de hoogbouwvisie van de Gemeente Amstelveen waarin de bouwhoogte moet aansluiten op de bestaande bouwhoogte in de buurt die 10 meter is met maximaal 3 woonlagen.
- Het type gebouw van het appartementencomplex past door de afwijkende bouwstijl en uitstraling niet bij de nabij gelegen woonhuizen; ook dit past niet in de hoogbouwvisie van de Gemeente Amstelveen. Door dit gebouw komen ook te veel bewoners en te veel parkeerplekken op een te krappe ruimte.
- De bouw gaat ten koste van het heemplantsoen waarin het gebouw gesitueerd wordt; dit past niet in de visie van de Gemeente Amstelveen op de groenstructuur. Graag ontvang ik van de Gemeente Amstelveen antwoorden op de vraag waarom zij dit gebouw wil en denkt te mogen laten bouwen terwijl dit niet past in de hoogbouwvisie en de visie op groenstructuur van de Gemeente Amstelveen, zoals ik bovenstaand verwoord heb.

#### Reactie nummer 22

Wij zien onszelf als belanghebbenden omdat wij de kwaliteit van onze leefomgeving in Elsrijk van groot belang vinden. Een project als in uw concept startnotitie vinden wij een aanslag op de kernkwaliteit van de buurt Elsrijk. Graag zetten wij onze redenen uiteen waarom wij als bewoners tegen de komst van een hoog appartementencomplex in deze buurt zijn.

#### 1. Projectdoelstelling

In de concept startnotitie wordt gesteld: “De transformatie van een verouderd kantoorgebouw naar een modern woongebouw zal bovendien een verbetering van de leefomgeving met zich meebrengen”. De onderbouwing van deze stelling ontbreekt in de concept startnotitie. Een appartementengebouw met 5 woonlagen kan eerder

worden aangemerkt als een verstoring van de leefomgeving. Deze nieuwbouw past ook niet in de zichtlijn vanaf de Kruiskerk. Een gebouw van drie woonlagen sluit goed aan op de woonomgeving.

## 2. Analyse vastgoed

Gesteld wordt: "Het eventueel verbouwen voor een nieuwe functie is geen reële optie, omdat het verbeteren van de energetische kwaliteit een zeer forse en onrendabele investering vergt". Deze stelling wordt niet nader toegelicht. Er wordt geen verslag gedaan van een zoektocht naar nieuwe functies voor het pand Charlotte van Montpensierlaan 2a noch wordt melding gemaakt van alternatieven die door andere partijen zijn aangedragen. Voor een afweging is de informatie op dit gebied van groot belang.

## 3. Hoogbouwvisie Amstelveen

Eind oktober 2019 is de Hoogbouwvisie Amstelveen door de gemeenteraad vastgesteld zoals vermeld in de concept startnotitie. Volgens deze visie zal de bouwhoogte "zich in schaal en maat dienen te verhouden tot de omgeving". Aangegeven wordt dat een afweging per project dient te worden gemaakt. Er is o.i. geen dringende noodzaak om met de nieuwbouw van het huidige pand het aantal bouwlagen van 2 naar 5 te verhogen. Deze noodzaak wordt ook niet in de startnotitie uitgelegd of toegelicht.

## 4. Parkeerdruk

Gesteld wordt dat het parkeren volledig zal worden opgelost op eigen terrein: "In en om het plangebied is beperkt parkeerruimte beschikbaar. Ook aan de zuidzijde, langs de Charlotte van Montpensierlaan, is er geen mogelijkheid om parkeren in het straatprofiel in te passen". In totaal worden 34,5 parkeerplaatsen berekend. Aangezien het appartementengebouw niet beperkt is tot eenpersoonshuishoudens, zal de hoogbouw met 24 appartementen leiden tot een aanzienlijke parkeerdruk buiten het eigen terrein.

## 5. Programmatische randvoorwaarden

In Amstelveen is grote behoefte aan (betaalbare) gezinswoningen. In de concept startnotitie wordt als een van de randvoorwaarden gesteld: minimaal 37,5% van de huurwoningen in het lage middeldure segment met ten minste één slaapkamer. Wat betreft woningbouwprogramma en doelgroep sluit de nieuwbouw onvoldoende aan op de woningbehoeften in Amstelveen.

Om bovenstaande redenen verzoeken wij de Gemeente de plannen voor de voorgenomen nieuwbouw zoals omschreven in de concept startnotitie Charlotte van Montpensierlaan 2a te herzien.

## Reactie nummer 23

Middels deze reactie treft u onderstaand mijn bezwaren aan tegen het voorstel inzake Concept startnotitie Nummer: Z19-015345.

Nieuw pand totaal niet passend binnen een jaren derig woon wijk. Het is onbegrijpelijk dat er voor deze buurt gekozen wordt voor hoogbouw terwijl er in de wijde omgeving geen hoogbouw is. Het zal de hele buurt ontsieren om een modern hoog gebouw te zien tussen voornamelijk jaren dertig laagbouw.

## Aantasting groen voorziening

a. Het plaatsen van een hoogbouw tussen een belangrijk groenstrook, zal het groene karakter van deze omgeving ernstig aantasten.

b. Het is een illusie om te bedenken dat, ondanks de mooie plaatjes, zo'n groot gebouw de groene omgeving niet aantasten. Zeer zeker aan het voorzicht welke zal leiden tot een directe inkijk in de woningen van nummer 1 tot en met 13.

Te verwachten parkeer problemen

- a. Ondanks de voorziene inpandige garage, is de verwachting dat veel bewoners hun auto's (vaak 2 per wooneenheid) op straat zullen gaan parkeren. Dit zal leiden tot een nog grote parkeer intensiteit!
- b. Kunnen bewoners aanspraak maken op een parkeer vergunning voor op straat of worden zij verplicht om gebruik te maken van de inpandige garage?

Waardevermindering van woonhuizen in de omgeving

- a. Gelet op dat de meeste huizen koophuizen zijn, zullen deze in waarde dalen door de ontsiering van een hoog, groot, modern en niet in deze omgeving passend gebouw.
- b. Hoe gaat de gemeente hier mee om?

Reactie nummer 24

We see ourselves as stakeholders because we enjoy the quality of our living environment in Elsrijk and we made the decision to settle here because we are convinced that the municipality would stick to its commitments. We find a project such as the one in your draft to be an attack against the core quality of the Elsrijk neighborhood.

Below you will find a summary of the main reasons why we, as residents, are against the construction of a high apartment complex in this neighborhood.

Reason 1: This project goes against the Amstelveen "Groenstructuurplan."

Reason 2: The height of this potential new building goes against the Elsrijk's municipality vision of the kind of constructions that are supposed to be in this area.

Reason 3: The type of construction suggested in this application does not fit with the local urbanization's philosophy, neither in terms of style, nor in terms of norms.

Reason 4: This building would be so high that it would put in the shade other properties at some time in the day.

Reason 5: The 35 parking lots make us understand that, unless all vehicle are "green", the pollution and noise will increase in our area.

Reason 6: The 35 parking lots make us understand that risks of potential accidents would significantly increase in our area where kids can play freely.

Reason 7: Families have already endured the noise of constructions in the Wolfert van Borsselenweg street from 2019 to 2020, when a project initially planned to be done in five months took double the time.

Reason 8: This building does not match with Brockhof's forecast, a supporter of the 2020-2023 municipality housing program, that shows that only 3% of the demand will be looking for single room apartments.

Question 1: How does the Municipality plan to compensate the destruction of this green area?

Question 2: How does the Municipality plan to compensate the architectural harmony's damage that such a huge building would cause?

Question 3: How does the Municipality plan to compensate the residents that would suffer the consequences of being under the shadow caused by this new building?

Question 4: How does the Municipality plan to compensate the increase of the pollution that these additional parking lots would cause?

Question 5: How does the Municipality plan to compensate the owners in this area for the property value loss that this high complex will cause?

Question 6: How does the Municipality plan to compensate the residents for the noise and inconvenience that such a construction's site would provoke?

Question 7: How does the Municipality plan to compensate the residents for increasing the risks of potential accidents that the growth of the traffic in this kids friendly area would cause?

Reactie nummer 25

Wij zien onszelf als belanghebbenden omdat wij een groot plezier ontleen aan de kwaliteit van onze leefomgeving in Elsrijk. Een project als in uw concept startnotitie vinden wij een aanslag op de kernkwaliteit van de buurt Elsrijk.

Hieronder treft U een persoonlijke opsomming aan van belangrijke redenen waarom wij als bewoners tegen de komst van een hoog appartementencomplex in deze buurt zijn.

Reden 1: Een appartementencomplex van 5 verdiepingen aan de Charlotte van Montpensierlaan past totaal niet in het bijna monumentale karakter van deze buurt.

Reden 2: Het is voor ons onbegrijpelijk dat in een buurt waar elke bouwaanvraag voor wijziging van een woonhuis zeer zorgvuldig bekeken wordt door de gemeente, opdat het eindresultaat in het straatbeeld past, er een voorstel is gedaan voor een totaal niet in het beeld passend hoogbouw complex.

Reden 3: De nu al kwetsbare verkeerssituatie op de kop van de Charlotte van Montpensierlaan met name de op- en afritten van het fietspad langs het spoor zal hierdoor nog verder onder druk komen te staan en verkeersonveilige situaties opleveren.

#### Reactie nummer 26

Wij zien onszelf als belanghebbenden omdat wij een groot plezier ontleen aan de kwaliteit van onze leefomgeving in Elsrijk. Een project als in uw concept startnotitie vinden wij een aanslag op de kernkwaliteit van de buurt Elsrijk. Hieronder treft U een persoonlijke opsomming aan van belangrijke redenen waarom wij als bewoners tegen de komst van een hoog appartementencomplex in deze buurt zijn. Verandering van de woonomgeving en genot direct aan de Charlotte van Montpensier en omgeving.

Reden 1: Een gebouw met deze afmetingen en een hoogte van 16 meter verandert het gezicht en bestaande karakter van de wijk, totaal. Het past niet in bestaande omgeving met jaren '30 woningen. Het toevoegen van 24 appartementen betekend een bijna een verdubbeling van het aantal wooneenheden in de directe omgeving. Het gevolg hiervan is dat de huidige woonsituatie van de bestaande bewoners totaal veranderd.

Reden 2: Het bouwen van een complex aldaar, gaat ten koste van het groen en de Stedelijke Ecologische verbindingszone die een aantal jaren geleden is aangelegd en nu vorm begint te krijgen.

Reden 3: 24 appartementen op deze kleine locatie geeft extra druk op de parkeerruimte in de directe omgeving. De parkeerdruk is net genormaliseerd door het vergunningstelsel waardoor parkeerders van buiten Elsrijk nu weg blijven. 24 appartementen erbij betekent minimaal 24 auto's erbij en daar is geen ruimte voor en veroorzaakt overlast.

Reden 4: Het pand aan de Charlotte van Montpensierlaan 2a is al sinds 1999 in bezit van de RJB groep. De eigenaar heeft bewust de afgelopen zeer weinig onderhoud aan gepleegd waardoor nu de technische installaties oud zijn en het pand gedateerd is geraakt. Dit is een bewuste keuze van de eigenaar geweest en de eigenaar had er ook voor kunnen kiezen om regelmatig onderhoud te plegen en het pand de afgelopen 20 jaar stap voor stap te moderniseren. De huidige staat van het pand kan geen reden zijn om een pand met 5 woonlagen te willen neerzetten. Sinds 2018 staat het pand leeg. Er is door de eigenaar geen enkele actie ondernomen om het pand weer te verhuren als kantoor pand.

Voorstel zou zijn om een conceptplan te ontwikkelen om het huidige pand aan te passen naar een modern kantoorgebouw. Er is een tekort aan kantoorruimte in Amsterdam Zuid en Amstelveen Noord. Hier zal dus animo voor zijn. Het aanpassen van het gebouw is goedkoper, duurzamer en past in de omgeving.

Reden 5: Vanaf ons balkon verandert ons aangezicht. Wij kijken dan op een groot gebouw i.p.v op groen. Daarbij verstoort het onze privacy omdat de eventuele bewoners vanaf de appartementen bij ons naar binnen kunnen kijken.

Reden 6: Verandering van de sfeer van Elsrijk, laagbouw/echte jaren 30 woningen, zal de waarde van ons huis en andere huizen in de directe omgeving doen dalen.

Vraag 1: Hoe kan het dat op de website van NEOO al genoemd wordt dat de gemeente Amstelveen meewerkt aan de herontwikkeling van Charlotte van Montpensierlaan 2a? Dat lijkt voorbarig gezien het stadium waarin de procedure zich bevindt, of zijn er al andere afspraken gemaakt of zaken toegezegd? <https://neoo.nl/kantoorpand-wijkt-voor-24-appartementen-aan-de-charlotte-van-montpensierlaan/>. Als dat niet zo is, graag zorgdragen voor een rectificatie van het bericht.

Vraag 2: Hoe gaat de gemeente het verlies van groen en natuur goed maken? De groenstrook is de afgelopen jaren zorgvuldig aangelegd en is in volle bloei.

Vraag 3: Hoe garandeert de gemeente onze privacy? Vanuit het door u voorgestelde complex kunnen bewoners de bestaande woningen inkijken.

Vraag 4: Hoe kan de gemeente onze huidige waarde van ons huis garanderen?

Reactie nummer 27

Middels deze reactie willen wij onze zienswijze cq bezwaar bekend maken omtrent het voorstel inzake Concept startnotitie Charlotte van Montpensierlaan 2a Nummer Z19-015345.

Wij zien onszelf als belanghebbenden omdat wij een groot plezier ontlenen aan de kwaliteit van onze leefomgeving in Elsrijk. Een project als in uw concept startnotitie vinden wij een aanslag op de kernkwaliteit van de buurt Elsrijk. Daar komt bij dat er geen sprake is van een fatsoenlijke communicatie over de plannen met betrokkenen in de omgeving. Wij zijn door de gemeente niet als omwonenden geïnformeerd, ondanks dat dit door de gemeente wordt aangegeven in de plannen. We wonen echter op steenworp afstand van Charlotte van Montpensierlaan 2a en krijgen wel degelijk te maken met verminderd woonplezier als het bouwplan doorgaat. Ons is ter ore gekomen dat het wijkplatform Elsrijk ook niet geïnformeerd is. Verder wordt in de huidige crisissituatie halsstarrig vastgehouden aan het tijdspad voor inspraak en wordt er af gezien van de gebruikelijke informatieavond. Men kan wel telefonisch vragen stellen, maar dat doet afbreuk aan de informatieplicht van de gemeente. Dit vinden wij een kwestie van onbehoorlijk bestuur.

Hieronder treft U een persoonlijke opsomming aan van belangrijke redenen waarom wij als bewoners tegen de komst van een hoog appartementencomplex in deze buurt zijn.

Reden 1: Bouwhoogte van 16 meter niet in lijn met de hoogbouwvisie gemeente Amstelveen In haar hoogbouwvisie ziet de gemeente Elsrijk West als een gedefinieerd gebied met woningen tot een hoogte van ongeveer 10 meter (2 lagen + kap). De hoogbouwvisie zegt expliciet over het gedefinieerd gebied dat onder de Nieuwe Amstelveense hoogte (18 meter) ligt: “De bouwhoogte en verschijningsvorm van nieuwbouw in dit gebied sluit aan bij de hoogte en uitstraling van de omgeving. Belangrijk is dat het bestaande karakter van de omgeving wordt gerespecteerd en behouden.” Omdat het bestaande karakter onder de hoofdgroenstructuur valt en de omringende bouwhoogte ongeveer 10 meter bedraagt, vinden wij het onbegrijpelijk dat gemeente achter de ontwikkeling van appartementencomplex van 5 verdiepingen van 16 meter hoog staat. Dit past ook niet in het karakter van de buurt. Wij verzoeken de gemeente daarom dringend om zich te houden aan de hoogbouwvisie en de bouwhoogte aan te laten sluiten bij de buurt van 10 meter, dwz maximaal 3 woonlagen.

Vraag 1: Waarom wil de gemeente een gebouw neerzetten dat op drie punten: hoogte, karakter en uitstraling afwijkt van haar eigen hoogbouwvisie?

Reden 2: Ontwikkeling in strijd met het Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan heeft de gemeente vastgesteld dat het perceel aan de Charlotte van Montpensierlaan 2a onderdeel is van de hoofd groenstructuur van Amstelveen. De gemeente duidt het perceel Montpensierlaan 2a als Bovenwijks groen, omringd door een Heemplantsoen. Bovendien ligt dit perceel aan de Stedelijke Ecologische verbindingzone van de stad. Dit Bovenwijks groen vindt de gemeente van “doorslaggevend belang voor het groene karakter en beeld bepalend voor Amstelveen”. Bovendien is de gemeente van mening dat “stedelijke ontwikkelingen niet kosten mogen gaan van de hoofd groenstructuur”. En dat voor ontwikkeling de

groenkwaliteit niet aangetast mag worden. En desnoods gecompenseerd moet worden. Wij zijn verbaasd dat de gemeente afwijkt van het Groenstructuurplan. De fun-deringswerkzaamheden, het bouwrijp maken van de grond en de aanleg van 35 parkeerplaatsen gaan ten koste van het Bovenwijks groen en het omringende heem-plantsoen. Deze ontwikkeling staat volgens ons haaks op de visie van het Groenstructuurplan. Daar komt bij dat in de visuele impressie van het appartementencomplex de bomen zichtbaar het balkon raken, maar als je zoveel huur moet betalen, kun je wel raden dat bewoners het groen niet zo dichtbij willen hebben, ergo: dat draait vervolgens uit op extra kap van bomen.

Vraag 2: Hoe gaat de gemeente ervoor zorgen dat de groenkwaliteit inderdaad niet aangetast wordt?

Reden 3: Stedenbouwkundige dwaling. In de concept startnotitie is er sprake van een onlogischeredenering: “De randen van het perceel bestaan uit grondgebonden woningen met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 tot 10 meter. Stedenbouwkundig is het van belang dat het appartementengebouw zich door z’n positie en vorm duidelijk manifesteert als markant object binnen het stedelijk weefsel. Als er sprake zou zijn van een logische redenering zou stedenbouwkundig gezien de conclusie moeten zijn dat het gebouw zich aanpast aan de omgeving en dus een bouwhoogte heeft van 9 tot 10 meter.

Hieronder een opsomming van stedenbouwkundige missers:

1. Gebouw is zichtbaar, maar ligt niet in een mooie zichtlijn.
2. Gebouw is zichtbaar, maar markeert geen natuurlijk einde van het sierwater, of einde straat.
3. Gebouw ligt in verhouding tot haar omvang dichtbij de omliggende bebouwing en is daardoor volgens het nabijheidprincipe niet solitair te noemen.
4. Gebouw wijkt door bouwmassa en hoogte af van de omliggende bebouwing
5. Gebouw wijkt qua bouwstijl af van de omliggende bebouwing

Vraag 3: Waarom houdt de gemeente zich niet aan gangbare stedenbouwkundige normen?

Reden 4: Extra druk op bewonersverkeer in de Charlotte De verkeerdrukte in de Charlotte van Montpensierlaan zal flink toenemen, daar is deze laan niet op ingericht. Er wordt door de gemeente juist gestreefd naar een verkeersluwe buurt/laan (o.a. door het vorig jaar ingevoerde betaald parkeren), met een 30 km per uur regime. Door toename van bewoners wordt dit karakter te niet gedaan (35 parkeerplekken voor 24 appartementen met één kamer!)

Vraag 4: Waarom worden er meer parkeerplekken dan woningen toegestaan in een verkeersluwe buurt voor een complex met kleine woningen?

Reden 5: Woningen voor diverse doelgroepen Voor wie worden deze (dure) woningen gebouwd? Er wordt aangegeven dat het is gericht op starters, young professionals, jonge gezinnen en alleenstaande ouderen. Er kan wel sprake zijn van middeldure huur, maar deze huur betreft de kale huurprijs, waardoor de huur uiteindelijk uitkomt in de dure sector. Hiermee vallen starters buiten de boot. Wij betwijfelen of de appartementen aantrekkelijk zijn voor jonge gezinnen, waarom is een ander doelgroep specifiek gericht op alleenstaande ouderen? Echter: Amstelveen zou eerder voorrang moeten geven aan betaalbare woningen voor jongeren in plaats van woningen voor expats/young professionals en vermogende ouderen (aangezien er vanuit gegaan wordt dat deze huur voor als alleenstaande ouderen is op te brengen)! Daar komt nog bij dat er op de woningmarkt een achterstand is in betaalbare gezinswoningen in plaats van dure appartementen. Dit wordt door makelaar Brockhoff in een reactie op de Woonagenda 2020-2023 van de gemeente aangegeven, er is behoefte aan gezinswoningen met meerdere slaapkamers. Verder geeft Brockhoff aan “Slechts 3% (!!) zoekt naar een appartement met één slaapkamer!” (En dit betreft dan minimaal 9 van de 24 appartementen). De gemeente bouwt dus appartementen waar nauwelijks vraag naar is en er is dan ook geen sprake van algemeen belang. Dat zou anders liggen als er betaalbare woningen/appartementen gebouwd worden voor jongeren in de gemeente Amstelveen cq voor jongeren uit Stadsdorp Elsrijk, die in een vastzittende woonmarkt noodgedwongen thuis blijven wonen. Verder moet voor woningbouw een wijziging van het bestemmingsplan plaatsvinden, tegen de wijze waarop dit in de concept startnotitie wordt gepresenteerd maken wij bezwaar.

Vraag 5: Op welke wijze draagt de bouw van dit complex bij om de woningnood in Amstelveen voor diverse doelgroepen op te lossen en wat betekent de term “conserverend doorbestemd” (onderaan blz. 6 concept startnotitie)?

## Reactie nummer 28

Van een van mijn burens hoorde ik kortgeleden dat er potentiële bouwplannen zouden zijn voor het perceel aan de Charlotte van Montpensierlaan 2a. Na enig speurwerk vond ik op een Amstelveense website zowaar informatie over deze plannen. Mijn verbazing was groot, want ondanks het feit dat ik zeer dichtbij woon was ik hierover niet geïnformeerd. Later begreep ik dat er bij een aantal adressen een brief bezorgd is, maar deze is niet bij mij, noch mijn directe burens, bezorgd. Laat ik voorop stellen dat ik begrijp dat er een tekort aan woningen bestaat en dat er dus een noodzaak is om nieuwe woningen te bouwen. Ik vraag mij echter ten eerste af of de plannen zoals deze in de conceptnotitie beschreven staan hiervoor de juiste oplossing is.

Mijn eerste vraag aan u is dan ook welke alternatieve locaties overwogen zijn om woningen te bouwen en waarom juist deze plek de aangewezen plek is om dit te doen.

Hierop volgt direct mijn tweede vraag bij en dat is waarom het aantal woningen en specifiek het aantal verdiepingen van dit gebouw zo groot moet zijn als in het voorstel staat. Mijns inziens zou, als deze locatie al een logische locatie gebleken zou zijn om woningen te bouwen, het aantal bouwlagen beperkt moeten worden tot een hoogte die passend is in de buurt, die enkel en alleen uit laagbouw bestaat. Over het aantal bouwlagen wil ik mijn bezwaar aan u kenbaar maken: een gebouw van verdiepingen in een buurt die louter bestaat uit laagbouw is wat mij betreft onacceptabel.

Uit de vraag over het aantal woningen vloeit ook mijn derde vraag voort en die gaat over het aantal parkeerplaatsen. Is het aantal parkeerplaatsen dat nu in het plan staat acceptabel voor de oppervlakte van het perceel en wat betekent dit voor het huidige groen? In de conceptnotitie staat dat het gemeentegroen behouden zou blijven, maar met het aantal beoogde parkeerplekken zou een groot deel van het huidige groen mijns inziens moeten verdwijnen. Dit groen is geen gemeentegroen, het is groen dat staat binnen de erfgrans. De aanleg van een dergelijk groot aantal parkeerplaatsen zou betekenen dat dit gebied en daarmee de buurt aanzienlijk minder groen zou worden. Ik zou graag willen weten welk gedeelte van het groen en specifiek daarbij het aantal bomen die nu op het perceel staan gekapt zouden moeten worden voor de bouw en welke gevolgen dit heeft voor de groenheid van dit gedeelte van onze buurt.

In het verlengde hiervan heb ik nog een vierde vraag: wat zijn de gevolgen voor de zichtbaarheid van het gebouw. Op dit moment is het gebouw voor een groot deel aan het zicht onttrokken, maar hoe verandert dit met de bouw van het geplande pand?

Een vijfde en laatste vraag die ik graag beantwoord wil zien is wat de verandering zou zijn in het aantal verkeersbewegingen. In een buurt waar veel (kleine) kinderen wonen is het belangrijk dat de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt.

## Reactie nummer 29

Na inzage van de beschikbare informatie kunnen wij niet anders dan de conclusie trekken dat de beoogde plannen onze directe woonomgeving negatief zullen beïnvloeden en een grote impact zullen hebben om de omliggende omgeving en de wijk Elsrijk.

Met name op de volgende punten hebben wij bezwaar:

1. De komst van het nieuwe gebouw zal het groen in de straat en vooral direct tegenover ons huis veranderen.
2. De hoogte van het gebouw zoals in de plannen aangegeven, zal ons uitzicht drastisch veranderen.
3. De hoogte van het gebouw zoals in de plannen aangegeven, zal de lichtinval (zonlicht) beperken door het ontstaan van schaduw.
4. De hoogte van het gebouw zoals in de plannen aangegeven, zal het aanzicht van de straat en de buurt negatief veranderen.
5. De hele straat en omgeving is ingericht met gezinswoningen. De woningtypes in het nieuwe gebouw passen hier niet in en breken het karakter van Elsrijk. Daarnaast is er in de markt met name behoefte aan gezinswoningen.
6. Het uiterlijk karakter van de nieuwbouw past qua design totaal niet in het klassieke beeld van de rest van de straat en wijk.

## Reactie nummer 30

De buurt begrijpt de behoefte om woningen te realiseren aan de Charlotte van Montpensierlaan 2a. Daar hebben de meeste omwonenden alle begrip voor. Wat de buurt niet begrijpt is de noodzaak tot de bouw van een wooncomplex van 16 meter hoog met 35 parkeerplaatsen. Bovendien staat dit haaks op de visie van de gemeente en de behoefte uit de markt. Hieronder een samenvatting van de bezwaren. In de bijlage staat de verdere onderbouwing met additionele vragen.

1. Bouwplan realiseert middenhuur woningen waar geen vraag naar is, want 97% van de woningzoekende wil een gezinswoning in het koop- of sociale huur segment.
2. Bestemmingsplanwijziging is niet noodzakelijk, want het huidige bestemmingsplan onder artikel 42 staat de bouw van gezinswoningen toe.
3. Bouwplan is in conflict met de dubbelbestemming artikel 34 " waarde cultuurhistorie gemeente", want ontwerp wijkt af van de gevels, bouwstijl, materiaal gebruikt van de buurt.
4. Bouwplan is in conflict met de groenstructuurvisie, want er ontstaat schade aan omliggend Heemgroen en bomen door verdubbeling parkeerplekken en bouwrijp maken perceel en afstand tot balkons.
5. Bouwplan wijkt af van de hoogbouwvisie, door afwijkende bouwhoogte, goothoogte, bouwmassa, materiaalkeuze, uitstraling en karakter van de jaren 30 bouwstijl van de buurt.
6. Gemeente beroept zich op stedenbouwkundige uitgangspunten die niet kloppen, want het complex markeert geen einde van de laan, of van het sierwater. En is dus geen geldige reden voor een afwijkende bouwhoogte van 16 meter.
7. Projectontwikkelaar gaat uit van bezonningsstudie die de schaduwwerking van het complex niet juist in beeld brengt, want het gebouw neemt zon weg.
8. De verkeerbewegingen worden meer dan verdubbeld. Bovendien komt daar nog het verkeer van pakket- en bezorgdiensten bij.

Algemene conclusie is dat de bouwplannen niet in het publiek belang zijn: de buurt krijgt een complex dat in hoogte en uitstraling niet past, woningzoekenden krijgen appartementen die ze niet willen, groen wijkt voor parkeerplaatsen en zon wijkt voor schaduw.

## Reactie nummer 31

Reactie ontvangen op Beschouwing Het Corona virus heeft de wereld veranderd. Door de huidige crisis zijn er veel ontwikkelingen die de woningbehoefte beïnvloeden. Hoe gaat de situatie zich ontwikkelen voor de grote groep "expats" in Amstelveen? Hoe gaan vele kleine beleggers die hier woningen verhuren, om met de nieuwe realiteit? Veel oude, lelijke kantoren worden overal omgevormd tot appartementen waardoor sprake is van een zeer eenzijdige appartement ontwikkeling. Er wordt zoveel voorraad kantoorruimte onttrokken dat er al weer sprake is van een tekort aan kantoorruimte. Onzekerheid troef. De Gemeente heeft (te) veel ingezet op appartementenbouw. Er ontstaat een nieuwe armoede.

- 1) Voor gezinnen met kinderen die noodgedwongen door een te duur aanbod van te kleine ruimten ongewild moeten verkassen naar elders.
- 2) Voor onze nieuwe helden uit o.a. de zorg, het onderwijs, politie en brandweer die met veel te hoge huurniveaus worden opgezadeld.

Informatieverstrekking Concept-notitie Montpensierlaan Er zijn onvoldoende bewoners uit de directe omgeving van de planlocatie geïnformeerd. Bewoners van de Wolfert van Borsselenweg en de omliggende straten hebben allen via ons, en niet via de Gemeente, de informatie ontvangen. Veel buurtbewoners voelen zich benadeeld. Vraag 1: Wat is de reden dat U met de informatievoorziening rond de concept startnotitie onzorgvuldig omgaat? Reacties als "we moeten leren en wij gaan bij volgende projecten bekijken of het beter kan " zijn rondweg stuitend. Dat dit volgens U gaat om een relatief klein project getuigt van een groot gebrek aan empathisch vermogen naar de bewoners van Elsrijk NW. Dat er slechts 3 omwonenden telefonisch hebben gereageerd op uw oproep zegt iets over de slechte informatievoorziening van de Gemeente naar de bewoners. Daarbij helpt ook geen berichtgeving in de lokale media. Onze wat meer persoonlijk gerichte informatie naar de betrokken bewoners, heeft 50 betrokken en verontrustende reacties opgeleverd.

Ons verzoek om opschorting van de planprocedure in het kader van de Corona crisis werd tot onze verbijstering niet gehonoreerd. De planning en timing zijn in de huidige omstandigheden erg ongelukkig en onkies. U kunt zich niet houden aan de participatiewetgeving. Bestuurlijke plannen doordrukken ondanks de grote maatschappelijke onrust en de beperkingen van onderlinge buurtcontacten zijn onkies. U weet wellicht hoe belangrijk het is om bij dit soort veranderingen van de woon- en leefomgeving elkaar als bewoners te zien. Om te delen. Om een bijdrage aan een proces te kunnen leveren. Uw "Kaltstellung" om daarmee de gemeenschappelijke kracht van de buurt bewust niet te benutten tijdens Corona, is maatschappelijk gezien onacceptabel. Noem het dwaling. Vraag 2: Wat is uw motivatie om dat grondrecht van de bewoners te dwarsbomen? Vraag 3: Is de vermelding op de site van NEOO dat dit plan 2022 wordt opgeleverd, de reden dat U haast wil maken om de plannen zo snel mogelijk te effectueren?

Vraag 4: Met welke andere plannen in Amstelveen is er sprake van een samenwerking met RJB Properties? De Plek. Het kantoor. Sinds 1973 heeft het pand van 769 m2 in zijn groene omgeving zich als een passend monument bescheiden en functioneel ingepast. Een naadloze onopvallende aansluiting in de buurt. Voor omwonenden uitgegroeid tot een monument met grote architectonische en historische waarde. Voor de gebruiker van het pand was het jaren lang genieten. De vele wandelingen van de medewerkers en met klanten van het bureau in de omgeving van de Heemparken, hebben tot memorabele momenten geleid. Die monumentale status heeft de binnenkant van het kantoor de laatste jaren niet gehad. Voor een huur van bijna 15.000,- euro per maand was het te hokkerig. Te outdated. De prijs/waarde relatie was door het achterstallige onderhoud niet meer concurrerend. Het pand doet van binnen verouderd aan. Het blijft echter een monument in onze buurt. Dat behoort goed onderhoud. Zoals een goed huisvader betaamt. Vraag 5: Waarom is er vele jaren niet geïnvesteerd in een kantoor dat op deze plek een unieke waarde vertegenwoordigt? Vele adviesbureaus in de zakelijke dienstverlening die nu duur huren op de Zuid As willen vast graag van deze plek gebruik maken. Vraag 6: Waarom is er niet positief op huuraanvragen gereageerd de laatste jaren? Zelfs de heer Rosenbaum stelt in de Quote( 19 maart 2019 ) dat er te weinig hoogwaardige kantoorpanden zijn. Dit is een hoogwaardig kantoorpand. Alleen slecht onderhouden door de eigenaar. Vraag 7: Is de toegenomen vraag naar kleinschalige kantoorruimte ooit een overweging geweest om dit kantoor te renoveren? Vraag 8: Heeft de Gemeente in overleg met RJB Properties al jaren geleden een bestemmingswijziging besproken? Vraag 9: Kan de Gemeente ons in het kader van de wob inzage geven in de correspondentie/gesprekken die hebben geleid tot deze planvorming?

#### De aanval op groen > Het ontgroeningsplan

Het voorgestelde massieve bouwvolume is een grote aanslag op het groen structuur plan en het bijzondere karakter van Elsrijk. De buurt heeft een eigen ingetogen en geborgen sfeer waar de voorgestelde bouwmassa een grote schending is op het opgebouwde groen profiel van de wijk. Het zal grote afbreuk doen aan de bestaande kenmerken van de wijk met een bijna historisch karakter en een voor de bewoners beschermd groen stadsgezicht. De zichtlijn vanaf de kruiskerk over de Montpensierlaan is bepalend voor de schoonheid van deze lommerrijke laagbouwwijk. Het geplande gebouw detoneert enorm. Een landschapsarchitect zou hier meteen een groot rood kruis doorzetten. De typische kenmerken van onze Heempark-omgeving in Elsrijk krijgt met dit versteende plan, deze vreemde eend in de bijt, een onacceptabel precedent. Gelijksortige ontwikkelingen liggen op de loer bij Bella Donna en de Nieuwe Internationale school. De direct omwonenden worden straks overschaduwd door steen i.p.v. groen. Er is bij hen sprake van een groot verlies aan privacy en aan zonuren. De gehanteerde zonnestudie geeft op een aantal tijdstippen van de dag zelfs een onjuiste informatie. De "artist impression" is tendentiekus vwb het behoud van de "look & feel" van de bestaande groenstructuur. De ontgroende uitzichtschade voor direct omwonenden is groot. Het bestaande plezier van de woon- en leefbeleving wordt straks sterk negatief beïnvloed. Dit geldt voor alle bewoners die met de huidige rijke zichtlijn worden geconfronteerd met een niet-passend bouwelement.

Vraag 10: Welk steekhoudend argument heeft de Gemeente om de bestemming van dit kantoorpand te wijzigen?

#### Verkeersinfarct

Het plan is ook een creatie van een verkeersinfarct. De huidige stedenbouwkundige structuur van de wijk is niet afgestemd op een grotere verkeersdruk.. Het zal de veiligheid niet ten goede komen. Het wordt ronduit gevaarlijk voor op straat spelende kinderen in de buurt met een toename van 36 auto's en 48 fietsen.

Vraag 11: Waarom denkt de Gemeente dat met een toename van het aantal verkeersbewegingen, pakketbezorgingen en de vergrote parkeerdruk, de woon- en leef- en woonkwaliteit van deze kindvriendelijke omgeving niet wordt aangetast?

Vraag 12: Is de Gemeente zich bewust dat door dit plan en de toename van de verkeersdruk, de kernkwaliteit van deze unieke buurt, een staaltje van stedenbouwkundig vernuft, grote en blijvende schade oplevert?

#### Scenario's en visie

Uiteraard is er een mogelijkheid voor woningen op deze plek. Maar alleen woningen die passen bij de bijzondere laagbouwkenmerken ( het DNA ) van Elsrijk. Behoeft aan midden huur is groot. Deze kleine en te dure yuppen flats geven geen oplossing aan de bestaande behoefte. Wij willen hier graag betaalbare midden huur laagbouw gezinswoningen en laagbouw seniorenwoningen.

Vraag 13: Zijn er ooit alternatieve scenario's binnen de bestaande kantoorbestemming uitgewerkt? Hoogbouw van dit karakter is binnen de opgestelde woonvisie van 2019 in andere gebieden van Amstelveen voorzien. Dit plan onderschrijft die visie niet.

Vraag 14: Waarom binnen een paar maanden een afwijking op die opgestelde visie?

Vraag 15: Waarom presenteert de Gemeente een plan, niet passend binnen die woonvisie, als een bijna voldongen feit? <https://neoo.nl/projecten/> <https://neoo.nl/project/charlotte-van-montpensierlaan/>

Daarnaast is de voorgestelde visie voor hoogbouw op deze unieke plek geen visie. Een echte visie legt een balans tussen wonen, werken en recreëren in samenhang met een aantal mogelijke scenario's die passen bij deze plek. Met een grote betrokkenheid van de bewoners van Elsrijk en de directe omgeving.

Hoogbouw op deze plek mag niet bedoeld zijn om te dure midden huur woningen te stapelen om daarmee winstmarges te maximaliseren. De tijd van vastgoed gedreven doordrukkerij ligt maatschappelijk gezien, zeker nu, achter ons.

Verzoek 1: Wij gaan graag met U in overleg om plannen te presenteren die geen weerstand oproepen en ook voldoen aan een passende woon- en/of kantoorbehoefte.

#### Schade

Bewoners in de directe nabijheid van de locatie vrezen voor grote schadelijke effecten op hun woningen. De grote bouwmassa komt op kwetsbare kleigrond waardoor de omliggende woningen, door de bouwactiviteit en de ontregeling van het grondwaterpeil, schade kunnen oplopen. Zie huidige effecten bij de Bunker. De aanpalende, historische tramlijn, eigendom van NS, is kwetsbaar. Uiteraard is er ook door de bestemmingswijziging sprake van een grote waardevermindering van het onroerend goed in de directe omgeving. Op basis van titel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zal, indien noodzakelijk, een verzoek om een tegemoetkoming in de plan-schade worden ingediend.

#### Advies

Laten wij zuinig zijn op wat we hebben! Druk niet door met onvoldoende houvast. Hou rekening met de nieuwe tijdgeest.

#### Reactie nummer 32

Graag zie ik uw schriftelijk antwoord op al mijn vragen (volgt u mijn vraagtekens alstublieft), opdat u en ik deze op een later tijdstip nog eens goed kunnen nalezen. U heeft op 6 februari 2020 al het ontwerp van het opvolgende bestemmingsplan 'Amstelveen Noord-West 2020 ter inzage gelegd. Waarom ontvingen wij pas op 26 maart uw informatie-brief? Is het bestemmingsplan voor Charlotte van Montpensierlaan 2a nog steeds 'kantoor'? Wij kunnen reageren naar de gemeente tot en met 24 april 2020. Wat is de daaropvolgende planning, uw volgende stap? Houdt u ons van alle stappen op de hoogte? Wanneer krijgen wij uw reactie? Worden onze reacties besproken in de raadsvergadering van 14 mei? Hebben wij daar mogelijkheid tot inspraak? Of krijgen wij dan weer de boodschap: in verband met corona-richtlijnen is dit onmogelijk, u kunt digitaal... ? Hoe lost u dit dan op? Of mogen wij dan alsnog de opschorting verwachten waarom wij eerder hebben gevraagd? Daarop was toen uw

antwoord: nee, alles digitaal of u kunt dhr. Koch bellen. Kunnen wij ons nu nog onbekende afspraken met de ontwikkelaar/eigenaar verwachten? Over bijvoorbeeld 34,5 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het terrein van eigenaar – maar 34 ingetekend?

Wat is de 'voorovereenkomst' die u heeft gesloten voor de ontwikkeling van het plan voor de Charlotte van Montpensierlaan 2a? Uw tekst: "daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het opstellen van een locatieplan niet nodig. Ook is geen sprake van aanvullende locatie-eisen welke in een exploitatieplan moeten worden vastgelegd". Ik ben een burger die goed kan lezen en Nederlands heeft gestudeerd, maar deze tekst houdt nogal vage beloftes in zich... wat betekent dit precies? Helpt u mij alstublieft met dit te begrijpen. De onderstaande foto's zijn de bijlages, echter hier beland - met als motto: zonnigheid kent geen tijd. Participatie-wetgeving Tijdens de corona-crisis licht u ons in over dit project, terwijl u weet dat u zich niet kunt houden aan de participatie-wetgeving vanwege de nu geldende richtlijnen van het RIVM. Onze nog heldere en intelligente buurman van 95 jaar oud is enorm ontdaan door uw plannen. En hij kan niet reageren zoals u aanbiedt – digitaal of bellen. Heeft u de eigenaar van de huurhuizen (lage oneven nummers Charlotte van Montpensierlaan) en een stuk Wolfert van Borsselenweg ook geïnformeerd? Is dit Vesteda? Hoe was hun reactie?

#### Pers

Wie heeft uw persbericht over dit plan gekregen? Is het bijvoorbeeld ook aan de redactie van het Parool gestuurd? Zo niet, kunt u dit alsnog doen? U meldt dat het pand 2a sinds medio 2018 leeg staat. Dit is niet waar. De huurder Amrop is op 1 januari 2019 vertrokken. Waarom vertelt de gemeente hier onwaarheid? Gaan wij dit corrigeren, of doet u dit zelf? En wie gaat u hierover actief informeren?

Wanneer was het eerste contact met de eigenaar en/of ontwikkelaar over Charlotte van Montpensierlaan 2a? U zegt nu dat het pand sinds medio 2018 leeg stond, wat dus niet waar is. Was u toen al in onderhandeling met de eigenaar/ontwikkelaar? Wat was de aard van dat eerste contact, en met wie (specifiek met namen graag, en met hoe de communicatie toen plaatsvond).

#### Straatnaam

Wat wordt de straatnaam van die 24 geplande woningen? Krijgen wij een ander adres? Nu zijn er 4 nummers 2 (2, 2a, 2b en 2c). Dan moet ik nieuw briefpapier laten drukken bijvoorbeeld, en al onze contacten informeren. Hoe gaat u hiermee om? Nu is er al verwarring over waar 2a is. Een aantal jaar geleden was er een noodsituatie waarbij de politie nummer 2 niet kon vinden – de volgende dag kwam er opeens wél een klein bordje met verwijzing op een lantaarnpaal. Stel er komt brand of een andere noodsituatie in deze buurt – gaat dat dan wel goed?

#### Onze WOZ-waardes

Nu heeft ons huis een hoge WOZ-waarde – waarop is deze gebaseerd? En dan kunt u opeens een 'circa 16 meter' hoge flat voor ons huis plannen? Dat geldt denk ik voor alle huiseigenaren in deze buurt – dat wordt misschien een forse vermindering van uw WOZ-inkomsten – heeft u dit meegerekend? Hierbij hoort ook de vraag: gaat u ons tegemoetkomen in een straks waarschijnlijk mindere waarde van onze eigendommen? U kunt dan denk ik rekenen op schade-claims. Kunt u deze verhalen ergens, of bent u zelf verantwoordelijk?

#### Parkeren

Nu zijn er 16 parkeerplaatsen. Hoe krijgt de ontwikkelaar 34,5 parkeerplaatsen op dezelfde ruimte? Ik kan niet goed ontdekken wat precies gemeenteground is, en wat is de grond eigendom van eigenaar 2a? Gaat die parkeerfaciliteit ten koste van de bomen, het groen? Wij betalen voor parkeren voor onze deur. Gaan de bewoners van 2a, als dat er komt, ook betalen? Zo niet – hoe wordt gehandhaafd dat op dat terrein niet gratis door niet-bewoners wordt geparkeerd – bijvoorbeeld door forensen, die hier parkeren en de bus naar Amsterdam nemen? Daarom betalen wij nu voor parkeren voor onze deur aan de gemeente, terwijl het hier nooit een probleem was! Parkeren zal zeker overlast geven in de buurt, want niet iedereen zal heel precies kunnen en willen parkeren op dat dan toch wel krappe terrein. Ook bezoekers zullen in de buurt gaan parkeren. En alle bestelbusjes voor online-bestellingen? Er moeten ook nog 24 inpandige bergingen en 24 fietsparkeerplekken komen op de begane

grond buiten. Uw tekst over de bergingen – voor de 24 van de 48 fietsplekken – is: op de begane grond van het gebouw (kunnen) 24 inpandige bergingen worden gerealiseerd. Waarom staat 'kunnen' hier tussen ( )? Welk voorbehoud bedoelt u hier? De online tekening op pagina 18 van de concept startnotitie is slecht te lezen. Ondanks dat mijn computer prima werkt, en mijn digitale handigheid goed in orde is, lukt het mij niet om deze tekening te vergroten, opdat ik zou kunnen lezen wat de minuscule lettertjes precies zeggen. Kunt u dit verbeteren te onzer informatie?

Verkeerswerking en gevaarlijke situaties Het verkeer zal ook enorm toenemen in deze verkeersluwe buurt, met alleen eigenlijk bestemmingsverkeer. Zeker al in de bouwperiode. In deze kinderrijke buurt kunt u zomaar rekenen op ongelukken – en daarboven, ook het fietspad 'het zwarte pad' wordt drukker, en nu is men gewend dat er weinig ander verkeer komt op de afgang van het fietspad – gevaarlijke situaties zullen ontstaan en ongelukken zomaar waarschijnlijk.

Sociale woningbouw gewenst – is dit hier wel van toepassing? Op de site van Woningnet vind ik de volgend huurprijs voor sociale huur: Sociale huurwoningen hebben een maximale rekenhuur van € 737,14. Ik heb geen verstand van sociale huurprijzen, maar wat ik vind via Woningnet strookt niet met uw sociale huurprijzen. Het worden appartementen voor de verhuur, ik volg uw informatie: 37% worden 9 lage middeldure huur (720 tot 915 euro voor ongeveer 49m<sup>2</sup>, 1 slaapkamer) 37% worden 9 hoge middeldure huur (915-1118 euro per maand voor ongeveer 70m<sup>2</sup>, 2 slaapkamers) 25% worden 6 dure sector huur (hoger dan 1.118 euro per maand, 2 slaapkamers) Dat betekent ook geen koop-appartementen. Voor 'starters, young professionals, jonge gezinnen en alleenstaande ouderen'. Buiten de huur zal de eigenaar servicekosten berekenen (lift, etc.). Ik schat dat in op een extra 250 euro per maand. Dit lijkt mij geen sociale bouw met deze forse huren – deze huurders zullen ook zeker huursubsidie nodig hebben – wie gaat dat betalen? In de concept startnotitie spreekt u van 'betaalbare woningen'. Betaalbaar voor wie – kunt u dit specificeren? De eigenaar/ontwikkelaar – krijgt hij indirect die huursubsidie?

De heer Rosenbaum woont in België – betekent dat dat hij geen belasting betaalt in Nederland? En dat hij al die 'binnenstromende huren' (zijn uitspraak in een recent interview Quote) in België ontvangt? Dus gaat Nederland de heer Rosenbaum eigenlijk indirect subsidiëren? Heeft de investeerder straks het geld of de zin nog wel voor dit project? Of wordt het straks jaren een puinhoop? Op de website van de ontwikkelaar staat dat het appartementengebouw in 2022 klaar zal zijn. Hoe kan dat in dit stadium? Wat is er met de ontwikkelaar/eigenaar dan al afgesproken? Stikstof-regels in huidige klimaat Hoe gaan de eigenaar/ontwikkelaar en de gemeente om met de huidige stikstofregels?

#### Bezonningsstudie

Waarom is er een bezonningstudie zonder bomen? En waarom staan op de plaatjes met bomen alle bomen vol blad op 21 december en 21 maart? 21 juni prima, en hoe is het blad op 21 september? Gaan alle bomen op de grond rond de bouw niet gewoon dood door de bouw – wortels worden doorgesneden, de grondwaterstand verandert, en zo kunnen we nog veel meer bedenken. De bomen met aangetaste wortels gaan gewoon omwaaien bij stormachtig weer. Of moet de gemeente deze bomen op tijd gaan ruimen?

Op 28 maart heb ik foto's genomen van de panden CvM 4, 2, 2b en 2c om 17.00 uur. Dan staan deze panden wel degelijk in de middag- en avondzon. Zie bijlage: mijn foto's. Dit gaat enorm veranderen als er een 17,6 meter hoog gebouw zou komen te staan tegenover ons. Dit is onacceptabel – schaduwwerking is een ernstig onderdeel van ons/mijn bezwaar. De bomen en het groen ontnemen nu grotendeels, en volledig als het groen vol groen is in het midden van het jaar, het zicht op het huidige pand. Dit gaat enorm veranderen als de huidige 8 meter zo'n 10 meter hoger wordt – van 8 naar 17,6 meter hoog (ik neem de term 'circa 16 meter' maar even met het bedoelde 'korreltje zout' + 10%. Wat gebeurt er met de dijk, het fietspad en het historische tramlijntraject? Het fietspad is kwetsbaar, en al op diverse stukken wordt het nu ernstig gerepareerd. En de dijk? En de oude tramlijn? Dat ligt er allemaal heel dichtbij – gaan die die bouw overleven, of moet de gemeente daar straks veel gaan repareren? De spoordijk is tevens waterkering – wat verandert daarin? Wie beheert deze waterkering –het Hoogheemraadschap? Zijn zij akkoord?

Komt er een kelder onder het gebouw? En wat komt daarin? Welke gevolgen zal dat hebben voor de grondwaterstand in heel Elsrijk? En andere gevolgen voor bijvoorbeeld de prachtige oude bomen vlakbij? En het Heempark vlakbij? Geen kantoorplek? Het is een prachtige kantoorplek! Ik heb vernomen dat er vorig jaar pogingen zijn gedaan door buurtgenoten die het wilden kopen of huren. Daar werd geen gehoor aan gegeven. En misschien na de corona-crisis willen Zuid-As kantoren kleinere en persoonlijker behuizing? De eigenaar zegt in een recent interview in Quote(zie bijlage): Er is een tekort aan mooie kantoorpanden. Het gebouw klaar voor de sloop? Is

het gebouw niet naar behoren onderhouden? Misschien omdat het plan al was om te slopen voor het meer rendabele huurwonen? Amrop huurde het pand tot 1 januari 2019 (en niet medio 2018!). Zij vroegen daarvoor om huurverlaging en/of aanpassing van het pand. Hier werd door de eigenaar geen gehoor aan gegeven. Andere bestemming voor 2a? Kan er ook een andere bestemming gevonden worden in het huidige pand? Een hospice, een tandartsenpraktijk, gezondheidscentrum, advocatenkantoor, een aantal gewone laagbouw-woningen, een buurtgebonden functie?

#### Licht en grondwaterstand

Het licht en de grondwaterstand: in deze buurt, en ook in onze tuin, staan grote oude bomen, waar veel buurtgenoten van genieten. Vorig jaar hebben wij een 8 meter hoge Gingo Biloba boom in de voortuin geplant. Mijn tuin en het zicht erop van veel burens gaat enorm lijden onder de veranderde grondwaterstand en veel minder licht.

#### Het groen

Wat een mooie belofte in uw brief van 25 maart: "Rondom het terrein staan op gemeentegrond diverse soorten bomen in een dichte bosachtige ondergroei. Deze ontnemen het zicht op de geparkeerde auto's en een belangrijk deel van het gebouw. Behalve de bouwhoogte wordt de stedenbouwkundige structuur niet aangepast en het bestaande groen om het plangebied blijft behouden. ". Hierbij wil ik (en ik denk vele buurtbewoners met mij) u graag helpen. De komende tijd ga ik veel gedetailleerde foto's maken van hoe het groen zich ontwikkelt en erbij staat. Ik kan u op de hoogte houden. Die prachtige enorme bomen, waar zoveel vogels vaak vertoeven, en die bosachtige ondergroei mogen niet verdwijnen; daar ben ik het helemaal mee eens. En ik schat in dat ook de Groenraad, en bijvoorbeeld GroenLinks, en vele buurtbewoners, dat met u eens zijn. Nu spelen er vaak kinderen, en wandelen er veel buurtbewoners, al dan niet met hun hond. Zoals eerder geschreven: eigenlijk ben ik bang dat veel bomen de bouwmachines, vrachtwagens met materialen, hijskranen, het veranderde grondwaterniveau en dergelijke straks niet zullen overleven. Dus graag wil ik van de gemeente weten hoe zij hierop gaat toezien. Nota Bene: Was er bij de nieuwbouw van het HWC niet een prachtig stuk (beschermd?) Heempark 'per ongeluk' vernietigd? In het groenstructuurplan wordt beschreven dat het doorgaande bosplantsoen langs de Spoordijk een belangrijke waarde heeft als ecologische verbindingzone. Blijft dit onaangetaast?

#### Electriciteitsvoorziening

Zal er straks genoeg energie in deze buurt zijn? Ik denk hierbij aan de visie op elektrisch rijden, welke ik lees in de concept startnotitie.

Wat moet er in onze buurt allemaal aangepast om deze 24 nieuwe woningen en bewoners te faciliteren? En hoeveel geluidsoverlast zal er ontstaan in deze stille buurt? Ik denk aan voorzieningen zoals warmtepompen, toename verkeer/auto's en bestelbussen, vuilophaaldiensten, enzovoorts. U schrijft: de eventueel voor de elektriciteitsvoorziening van de woningen in het gebied benodigde transformatorstations van de netbeheerder dienen mee ontworpen te worden in de buitenruimte en worden op eigen terrein gerealiseerd. Kan dit ook nog op de huidige grond, naast die vele parkeerplekken, fietsparkeerplekken, afvalbakken, enzovoorts?

#### Afvalbeheer

Waar komen de afvalbakken voor de 24 appartementen? Ook op eigen terrein? Of voor de woningen in de buurt, op gemeenteterrein – en waar dan precies? Waar en hoe wordt dit dan opgehaald? Ons uitzicht nu, en privacy Nu is ons vooruitzicht groen, en wij zien, als het groen vol in blad staat, niets van het kantoorgebouw aan de overkant. Dit is onderdeel van de uniekheid van ons huis. Ook hebben wij geen inblik vanuit het kantoorgebouw nu. Als er 3 lagen bovenop de huidige hoogte komen, hoeveel bewoners van hoeveel appartementen gaan dan uitzicht in/op de voorkant van ons huis, en met name onze huiskamer op de 1e etage hebben?

#### Bijlages:

Foto's van de huidige groensituatie, gezien vanuit ons huis nr 2c

Foto's van de bezonningssituatie op 28 maart 2020, 17.00 uur

Interview Quote met dhr Rosenbaum op 19-03-2019, link =

<https://www.quotenet.nl/quote-500/a135527/ronny-rosenbaum-bio/>

#### Bijlages:

Foto's van de huidige groensituatie, gezien vanuit ons huis nr 2c, 23 april 2020 Foto's van de bezonningssituatie op 28 maart 2020, 17.00 uur Interview Quote met dhr Rosenbaum op 19-03-2019, link onderstaand.

Bijlage: interview Quote met dhr Rosenbaum 19-03-2019 <https://www.quotenet.nl/quote-500/a135527/ronny-rosenbaum-bio/> In aanvulling van mijn gisteren, 23 april 2020, ingediende bezwaar, wil ik graag nog het volgende insturen: Het betreft de ingang en uitgang van Charlotte van Montpensierlaan 2a. In de concept startnotitie staat de ingang getekend. Graag wil ik bevestiging dat de ingang en uitgang altijd daar blijft, zoals op deze tekening, wat er dan ook op deze locatie voor plan mag worden gerealiseerd in de toekomst. Dit geldt ook voor alle afval-handelingen/bakken/voorzieningen.

#### Reactie nummer 33

Wij zien onszelf als belanghebbenden omdat wij een groot plezier ontleen aan de kwaliteit van onze leefomgeving in Elsrijk. Een project als in uw concept startnotitie vinden wij een aanslag op de kernkwaliteit van de buurt Elsrijk. Hieronder treft U mijn redenen waarom wij als Elsrijk bewoner(s) tegen de komst van een hoog appartementencomplex op de Charlotte van Montpensierlaan 2A zijn.

Reden 1: high rise apartments will not be an attractive addition to our neighbourhood

Reden 2: less parking in the neighbourhood

Reden 3: an increase in an already overpopulated area

#### Reactie nummer 34

Alvorens inhoudelijk in te gaan op de concept startnotitie, verwijzen wij naar de gemeenschappelijke participatiebrief die mede namens ons is verstuurd op 23 april jl. Aanvullend op deze brief wensen wij het navolgende onder uw aandacht te brengen waarbij wij kort gezegd van mening zijn dat het huidige plan niet acceptabel is en op diverse punten aanpassing behoeft. Deze punten gaan kort gezegd over (i) de bouwhoogte van het te ontwikkelen gebouw, (ii) het aantal te realiseren extra parkeerplaatsen in combinatie met de verkeerssituatie en (iii) de vraag wat er overblijft van de huidige groene omgeving. Hieronder worden deze punten nader uitgewerkt c.q. toegelicht. Verder wensen wij voorop te stellen dat indien het huidige plan daadwerkelijk ontwikkeld c.q. uitgevoerd zal worden, er sprake zal zijn van aanzienlijke planschade onzerzijds. Te dien aanzien wensen wij nadrukkelijk alle rechten voor te behouden waarbij wij tegelijk wensen te benadrukken dat wij hopen dat het niet nodig zal zijn om aanspraak te maken op vergoeding van mogelijke schade maar dat het lukt om met elkaar tot een plan te komen dat voor alle partijen acceptabel is. Wij hopen dan ook dat de gemeente open staat voor overleg en dat met de omwonenden op een structurele wijze overlegd zal worden en dat het plan naar aanleiding van dit overleg waar nodig aangepast zal worden. Ad i: Bouwhoogte pand Het huidige (tweelaags) kantoorpand aan de Charlotte van Montpensierlaan 2a is ca. acht meter hoog, welke hoogte conform de maximale bouwhoogte is zoals bepaald in het huidige bestemmingsplan. Op basis van het huidige ontwikkelplan zal het nieuwe pand een hoogte hebben van maximaal 16 meter, hetgeen fors hoger is dan de huidige hoogte. De woonwijk Elsrijk West wordt gekenmerkt door laagbouw met slechts enkele middelhoge gebouwen zoals de drielaags appartementencomplexen aan de Keizer Karelweg (rotonde Keizer Karelweg/Meester G. Groen van Prinsterenlaan). Er is in de wijk Elsrijk West geen sprake van hoogbouw. In tegenstelling tot hetgeen staat vermeld in de startnotitie zal een bouwhoogte van ca. 16 meter een forse negatieve impact hebben op de woon- en leefomgeving van deze wijk. Het contrast van het mogelijk te bouwen appartementencomplex met de omliggende woningen is als gevolg van de bouwhoogte buitengewoon groot en het complex staat in schril contrast met de omliggende bebouwing. De huidige geplande bouwhoogte is mijns inziens dan ook in strijd met de sterke samenhang binnen de buurt waarbij relevant is dat

dit deel van de wijk Elsrijk West door de gemeente is aangewezen als een 'Bijzonder welstandsgebied'. Het groene karakter van de wijk alsmede de lommerrijke uitstraling zullen ernstig worden aangetast wanneer op het perceel Charlotte van Montpensierlaan 2a een complex gebouwd mag worden van 16 meter hoog waarbij tevens 35 parkeerplekken gerealiseerd zullen moeten worden. De startnotitie doet mijns inziens dan ook ten onrechte voorkomen dat de bouwhoogte slechts een beperkte invloed zal hebben op de omgeving (zie pagina 14 startnotitie). De beperkte invloed wordt in de startnotitie onderbouwd door te suggereren dat het nieuw te bouwen complex een 'enigszins solitaire' positie inneemt (zie 4.3 (pagina 13) startnotitie). Dit is onjuist en in de startnotitie wordt ook op geen enkele wijze gemotiveerd waar dit op is gebaseerd. De bouwhoogte van 16 meter zal er namelijk voor zorgen dat het pand juist géén solitaire positie inneemt. Daar komt bij dat uit de startnotitie volgt dat een groot deel van het thans aanwezige groen gekapt c.q. verwijderd zal worden voor, onder meer, de realisatie van de benodigde 35 parkeerplekken (hetgeen hieronder onder 'parkeerplaatsen' nog nader zal worden toegelicht). Kort en goed zal het complex in de wijk zéér prominent aanwezig zijn en (vrijwel) volledig zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en vanuit een deel van de woningen gelegen aan de Charlotte van Montpensierlaan alsmede de Wolfert van Borsselenweg. De stelling dat van een 'enigszins solitaire positie' sprake zal zijn en dat het zicht op het gebouw door de groene omgeving zal worden weggenomen, één en ander zoals genoemd in de startnotitie, is dan ook onjuist en niet conform de realiteit. Voor zover B&W van mening mocht zijn dat het openbaar groen ervoor zal zorgdragen dat de bouwhoogte een beperkte invloed heeft op de omgeving is relevant dat de huidige groene omgeving op en rondom het perceel aan de Charlotte van Montpensierlaan 2a slechts voor een beperkt deel wordt gevormd door openbaar groen. Wanneer het huidige ontwikkelplan wordt doorgevoerd zal een groot deel van de thans aanwezige bomen gekapt worden. Hier wordt in de startnotitie ten onrechte op geen enkele wijze aandacht aan besteed. Overigens wordt in de startnotitie vermeld dat het uitgangspunt is dat de opgaande bomen 'zoveel mogelijk' gehandhaafd zullen worden omdat deze bomen essentieel zijn voor het behoud van het groene karakter van dit gebied (pagina 14 startnotitie). In de startnotitie wordt echter niet toegelicht welke bomen precies zullen blijven staan terwijl in de startnotitie tegelijk wel expliciet vermeld wordt dat geen kapvergunning nodig is voor het verwijderen van diverse bomen. Uit de startnotitie volgt dus dat meerdere bomen gekapt zullen worden waarbij niet wordt toegelicht welke en hoeveel bomen dat zijn. Indien de startnotitie voor wat betreft de bouwhoogte niet wordt aangepast conform ons verzoek, verzoeken wij u nadere informatie te verstrekken over de vraag welk deel van het thans aanwezige groen (al dan niet door de eigenaar van het te ontwikkelen perceel) gehandhaafd zal worden alsmede toe te lichten wat het effect zal zijn van het verwijderen van een deel van het groen op (i) het woonklimaat, (ii) hittestress en (iii) mogelijke wateroverlast c.q. de afvoer van het regenwater. Relevant daarbij is dat een groot deel van het huidige groen plaats zal (moeten) maken voor (verharde) parkeerplaatsen.

#### Hoogbouwvisie Amstelveen (2019)

In de startnotitie wordt verwezen naar de Hoogbouwvisie Amstelveen (zie 3.4 (pagina 10) startnotitie). In de startnotitie wordt niet toegelicht op welke wijze het huidige plan voldoet aan deze Hoogbouwvisie. Ook wordt niet toegelicht welke afwegingen door B&W gemaakt zijn en op grond waarvan door B&W kennelijk is besloten dat het huidige plan in lijn is met deze Hoogbouwvisie. Relevant in dit verband is dat in de Hoogbouwvisie terug te vinden is dat, om het lommerrijke karakter ook in de bebouwde gebieden te behouden, nieuwbouw niet hoger mag zijn dan de Amstelveense hoogte én dat de nieuwbouw 'zich voegt naar de hoogte van de omliggende gebouwen', zie pagina 23 van de Hoogbouwvisie. Uit de Hoogbouwvisie volgt dat de Amstelveense hoogte is bepaald op 18 meter zodat de genoemde hoogte van 16 meter in de startnotitie aan deze norm lijkt te voldoen. In de startnotitie wordt echter niet toegelicht op welke wijze de nieuwbouw zich voegt naar de hoogte van de omliggende gebouwen waarbij van belang is dat het bestaande karakter van de omgeving dient te worden gerespecteerd en behouden. Zie onder meer pagina 26 van de Hoogbouwvisie. Uit hetgeen hierboven is opgemerkt, volgt ons inziens dat de in de startnotitie genoemde hoogte van 16 meter zich niet voegt met de hoogte van de omliggende bebouwing en dat hiermee het bestaande karakter van de omgeving (laagbouw, lommerrijke en groene omgeving) niet wordt gerespecteerd en behouden. Het huidige plan is naar onze mening dan ook niet conform de door de gemeente Amstelveen opgestelde Hoogbouwvisie zodat ook op grond hiervan de startnotitie aanpassing behoeft in die zin dat gekozen moet worden voor een bouwhoogte van circa 8 meter als zijnde een hoogte die zich voegt met de hoogte van de omliggende bebouwing. Gevolgen bouwhoogte voor Charlotte van Montpensierlaan 4, 2, 2B en 2C De realisering van een appartementencomplex met een bouwhoogte van ca. 16 meter op het perceel Charlotte van Montpensierlaan 2a, zal rechtstreeks voor de woningen gelegen aan de Charlotte van Montpensierlaan 4, 2, 2B en 2C een zeer negatieve impact hebben. De bewoners c.q. eigenaren van deze woningen zullen de aanwezigheid van een appartementencomplex met een bouwhoogte van 16 meter in de eerste plaats als een grote inbreuk ervaren op hun privacy. Een groot deel van de te realiseren appartementen heeft rechtstreeks zicht op deze woningen en de om deze woningen gelegen tuinen. In de tweede plaats zal bij deze woningen als gevolg van de bouwhoogte veel licht weggenomen worden. Wij merken in dit verband op dat het opgevoerde bezonningsonderzoek geen realistisch beeld lijkt te geven van de situatie zoals die daadwerkelijk zal zijn wanneer het onderliggende plan wordt uitgevoerd. Wij

betwisten dan ook dat de bouwhoogte een 'zeer beperkte invloed' zal hebben op de woningen gelegen aan de Charlotte van Montpensierlaan 4, 2, 2B en 2C. Dit lijkt ons onjuist en lijkt ons ook niet aannemelijk aangezien met name in de winter de bouwhoogte ervoor zal zorgen dat deze woningen letterlijk in de schaduw zullen staan van het te realiseren appartementencomplex. Wij merken in dit verband op dat het bezonningsonderzoek bovendien niet onafhankelijk is uitgevoerd (want in opdracht van de ontwikkelaar). Wanneer voor wat betreft de bouwhoogte geen aanpassing gemaakt zal worden aan de startnotitie, komt ons voor dat in opdracht en op kosten van de gemeente een onafhankelijk bezonningsonderzoek uitgevoerd dient te worden zodat de gemeenteraad hierover op de juiste wijze kan worden geïnformeerd. Ik verzoek u vriendelijk ons hiervan op de hoogte te houden indien de startnotitie voor wat betreft de bouwhoogte niet wordt aangepast. Verder zal in het bijzonder ten aanzien van de woningen aan de Charlotte van Montpensierlaan 4, 2, 2B en 2C door de gemeente een redelijke belangenafweging gemaakt moeten worden. Centraal daarbij staat de wens van de gemeente om, in het bijzonder vanwege de woningnood, op deze locatie zoveel mogelijk appartementen te realiseren terwijl daarbij de belangen van de omwonenden niet uit het oog verloren mogen worden. In dit geval dient een belangenafweging ons inziens in het voordeel van de woningen aan de Charlotte van Montpensierlaan 4, 2, 2B en 2C uit te vallen bij welke belangenafweging vanzelfsprekend tevens relevant is dat een groot aantal medebewoners eveneens bezwaar hebben gemaakt tegen de voorgenomen bouwhoogte. Bij de belangenafweging is verder relevant dat een aanpassing van de bouwhoogte niet zal betekenen dat er geen appartementen gerealiseerd kunnen worden. Wanneer de belangenafweging in het voordeel van de woningen aan de Charlotte van Montpensierlaan 4, 2, 2B en 2C en de overige omwonenden uitvalt, zal dit dus niet betekenen dat er geen appartementen gerealiseerd kunnen worden maar zal dit alleen met zich meebrengen dat er twee bouwlagen minder gerealiseerd kunnen worden. Op die manier wordt dus nog steeds tegemoet gekomen aan de wens van de gemeente om appartementen te realiseren maar worden tegelijk de bewoners c.q. eigenaren van de woningen aan de Charlotte van Montpensierlaan 4, 2, 2B en 2C en andere omwonenden niet rechtstreeks in hun belangen geschaad. Op die manier wordt derhalve een mooi en goed compromis bereikt.

Mij komt voor dat het mogelijke argument van de huidige eigenaar/ontwikkelaar dat, wanneer minder appartementen gerealiseerd mogen worden, een lager rendement behaald zal worden, geen stand kan houden. Wanneer een drielaags appartementencomplex gerealiseerd kan worden, zullen immers nog steeds circa 16 appartementen gebouwd kunnen worden. Conform de startnotitie zal daarvan een percentage van 37,5% beschikbaar moeten zijn voor lage middeldure huur respectievelijk hoge middeldure huur. Uitgaande van 16 appartementen zullen voor deze groep in totaal 12 appartementen gebouwd kunnen worden. Voor de dure sector huur kunnen 4 appartementen gerealiseerd worden. De gemiddelde huurprijs bedraagt, op basis van de startnotitie (zie tabel op pagina 13 startnotitie) € 817,50 voor de lage middeldure huur en € 1.016,- voor de hogemiddeldure huur. Voor de dure sector huur is ons inziens realistisch om uit te gaan van een gemiddelde huur van € 1.500,- per maand hetgeen geleid op de locatie en de in de startnotitie genoemde vloeroppervlaktes van de vrije sector appartementen een conservatieve schatting is. Alsdan wordt uitgekomen op een gemiddelde huuropbrengst van ca. € 17.000 per maand (6 x € 817,50, 6 x € 1.016,- en 4 x € 1.500), zijnde circa € 204.000,- per jaar. Dit is nog steeds aanzienlijk hoger dan de huurprijs die gevraagd werd voor het huidige kantoorpand, namelijk € 173.900 per jaar. Dit laatste blijkt uit oud verhuuradvertenties die te vinden zijn op internet. Het verlies van rendement mag, met andere woorden, geen reden zijn om de belangenafweging voor wat betreft de bouwhoogte in het voordeel te laten uitvallen van de huidige eigenaar/ontwikkelaar.

## Conclusie

Kort en goed maken wij bezwaar tegen de voorgenomen bouwhoogte van circa 16 meter. Alles overziende dient ons inziens niet afgeweken te worden van de huidige maximale bouwhoogte van circa acht meter. Relevant daarbij is dat bij een bouwhoogte van circa acht meter nog steeds een drielaags appartementencomplex gebouwd kan worden waardoor op deze locatie nog steeds appartementen gerealiseerd kunnen worden. Op die manier kan dus aan de wens van de gemeente om op deze locatie appartementen te realiseren tegemoet worden gekomen maar zal dit niet ten koste gaan van de leef- en woonomgeving en het karakter van de wijk Elsrijk West zoals hierboven uiteengezet. Mocht de gemeente van mening zijn dat wel afgeweken dient te worden van de op dit moment maximaal toegestane bouwhoogte, dan dient in dat geval een maximale bouwhoogte van 9 tot 10 meter in acht genomen te worden nu deze hoogte in overeenstemming is met de bouwhoogte van de in de directe omgeving liggende woonhuizen en ook in overeenstemming is met de middelhoge bouw op andere locatie zoals de appartementencomplexen aan de rotonde Keizer Karelweg/Meester G. Groen van Prinsterenlaan.

Ad ii: Parkeerplaatsen/verkeerssituatie In de startnotitie staat vermeld dat het parkeren geheel opgelost dient te worden op eigen terrein. Op grond van de gemeentelijke parkeernota dienen in totaal 35 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Zie pagina 15 Startnotitie. In de huidige situatie is, voor zover door mij is na te gaan,

sprake van 16 parkeerplaatsen. Dit betekent dat het aantal parkeerplaatsen uitgebreid zal moeten worden met 19 zodat in totaal 35 parkeerplekken gerealiseerd kunnen worden. In de startnotitie vindt op geen enkele wijze een toelichting plaats op welke wijze dit aantal parkeerplekken op het eigen perceel gerealiseerd kan worden. Er wordt zonder nadere onderbouwing alleen en slechts gesteld dat op grond van een in de startnotitie opgenomen schets een dergelijk aantal parkeerplaatsen 'goed op het terrein is in te passen, zonder dat dit wezenlijk ten koste gaat van het aanwezige groen' (zie pagina 18 Startnotitie). Deze stelling lijkt mij feitelijk onjuist. Bestudering van de in de startnotitie op pagina 18 afgebeelde schets alsmede bestudering van de omgeving, toont namelijk aan dat het zéér de vraag is of daadwerkelijk in totaal 35 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden op het eigen perceel. Op basis van de thans beschikbare informatie moet er ons inziens vanuit gegaan worden dat dit niet mogelijk is. Wanneer B&W van mening is dat het wel mogelijk is om op het eigen perceel 35 parkeerplaatsen te realiseren, ontvangen wij graag een nadere onderbouwing van de stelling dat in totaal 35 parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden. Relevant is verder dat, voor zover het wel mogelijk zou zijn om de extra parkeerplekken op eigen terrein te realiseren, dit volledig ten koste zal gaan van het thans aanwezige groen. Naast de huidige parkeerplekken en het huidige gebouw bevindt zich namelijk louter groen zodat het aantal te creëren extra parkeerplekken volledig ten koste zal gaan van het thans aanwezige groen. In dit verband komt mij overigens voor dat ondergronds parkeren sterk de voorkeur verdient. In de startnotitie wordt echter geenszins toegelicht of deze optie serieus is onderzocht. Indien de gemeente niet bereid is de startnotitie conform ons verzoek aan te passen, vernemen wij graag in hoeverre ondergronds parkeren wel/niet is onderzocht en waarom door de gemeente niet voor deze optie wordt gekozen. Voor wat betreft de parkeer- en verkeerssituatie verwijzen wij voorts naar de gezamenlijke participatiebrief die op 23 april jl. aan u is verstuurd. De inhoud hiervan moet als hier herhaald en ingelast worden beschouwd. Volledigheidshalve merken wij hier wel nog op dat een verlaging van de maximaal toegestane bouwhoogte ten opzichte van de huidige startnotitie ook een gunstig effect zal hebben op de parkeer- en verkeerssituatie.

#### Conclusie

Gelet op het voorgaande komt ons voor dat het ook gelet op het grote aantal te realiseren extra parkeerplekken zeer onwenselijk is dat de gemeente het mogelijk maakt dat een appartementencomplex gerealiseerd kan worden met een bouwhoogte van ca. 16 meter waardoor er 24 appartementen gerealiseerd kunnen worden. Het voorgaande laat zien dat ook het realiseren van de extra benodigde parkeerplekken ten koste zal gaan van het groene en lommerrijke karakter van deze buurt, hetgeen zéér onwenselijk is. Ook om deze reden dient derhalve de startnotitie aangepast te worden in die zin dat een bouwhoogte wordt toegestaan van maximaal ca 8 á 10 meter.

#### Ad iii: Groen

Zoals hierboven reeds vermeld, staat in de startnotitie onder paragraaf 2.4 (pagina 5) vermeld dat op het particuliere terrein geen waardevolle bomen staan die zijn vermeld op de gemeentelijke lijst met waardevolle bomen en waarvoor een kapvergunning is vereist. Hieruit leiden wij af dat een (groot) deel van het bestaande groen gekapt c.q. verwijderd zal worden. In de startnotitie staat verder vermeld dat rondom het terrein diverse soorten bomen staan in een dichte bosachtige ondergroei, waardoor het zicht op het huidige gebouw en op de geparkeerde auto's op het eigen terrein vanuit de omgeving 'vrijwel geheel wordt weggenomen'. Hierboven hebben wij reeds toegelicht dat dit voor de nieuwe situatie, indien de huidige startnotitie wordt gevolgd, niet het geval zal zijn aangezien een groot deel van het thans aanwezige groen verwijderd zal worden waarmee het (groene) karakter van deze wijk ernstig wordt aangetast en waardoor het nieuw te realiseren appartementencomplex vrijwel volledig zichtbaar zal zijn vanaf de openbare weg en vanuit de huizen gelegen aan de Charlotte van Montpensierlaan en de Wolfert van Borsseleweg. Het thans aanwezige openbare groen zal dit verlies niet kunnen compenseren.

#### Conclusie

De gemeente heeft de mogelijkheid om het groene karakter van dit deel van de wijk Elsrijk te behouden door niet in te stemmen met de wens van de huidige eigenaar/ontwikkelaar om een appartementencomplex van circa 16 meter te realiseren maar alleen toestemming te geven voor de realisatie van een appartementencomplex van maximaal 10 meter hoog. Ook ter behoud van het groene en lommerrijke karakter van dit deel van de wijk doen wij dan ook een dringend beroep op de gemeente om de startnotitie aan te passen en een maximale bouwhoogte toe te staan van circa 8 meter. Mocht de gemeente niet bereid zijn de bouwhoogte aan te passen naar circa 8 meter, dan verzoeken wij u toe te lichten op grond waarvan de gemeente tot haar besluit is gekomen om in te stemmen met een ontwikkelplan dat zal betekenen dat het groene karakter van dit deel van de wijk Elsrijk ernstig wordt aangetast terwijl het belang van dit groene karakter juist ook door de gemeente zelf wordt onderstreept. Wij verwijzen in dit verband tevens naar de mede namens ons ingediende gemeenschappelijke participatiebrief d.d. 23 april jl. Tenslotte

Wij doen met deze participatiereactie een dringend beroep op de gemeente Amstelveen om de startnotitie aan te passen in die zin dat als randvoorwaarde wordt opgenomen dat een maximale bouwhoogte van 8 á 10 meter wordt toegestaan. Indien de gemeente hiertoe niet bereid is, zien wij graag een reactie tegemoet op alle hierboven genoemde punten c.q. vragen.

#### Reactie nummer 35

Na inzage van de beschikbare informatie kunnen wij niet anders dan de conclusie trekken dat de beoogde plannen onze directe woonomgeving negatief zullen beïnvloeden en een grote impact zullen hebben om de omliggende omgeving en de wijk Elsrijk.

Met name op de volgende punten hebben wij bezwaar:

1. De komst van het nieuwe gebouw zal het groen in de straat en vooral direct tegenover ons huis veranderen.
2. De hoogte van het gebouw zoals in de plannen aangegeven, zal ons uitzicht drastisch veranderen.
3. De hoogte van het gebouw zoals in de plannen aangegeven, zal de lichtinval (zonlicht) beperken door het ontstaan van schaduw.
4. De hoogte van het gebouw zoals in de plannen aangegeven, zal het aanzicht van de straat en de buurt negatief veranderen.
5. De hele straat en omgeving is ingericht met gezinswoningen. De woningtypes in het nieuwe gebouw passen hier niet in en breken het karakter van Elsrijk. Daarnaast is er in de markt met name behoefte aan gezinswoningen.
6. Het uiterlijk karakter van de nieuwbouw past qua design totaal niet in het klassieke beeld van de rest van de straat en wijk.

#### Reactie nummer 36

Afgelopen week heb ik kennis genomen van de concept-startnotitie inzake bovenstaand bouwplan. Als eigenaar/bewoner van het pand Wolfert van Borsselenweg heb ik een aantal vragen en opmerkingen bij het voornemen om het bestaande kantoorpand aan de Charlotte van Montpensierlaan 2 a te slopen en op dezelfde plaats een appartementencomplex van vijf bouwlagen te plaatsen. Hiervoor zal een aanpassing van het bestemmingsplan nodig zijn. Ik begrijp dat deze startnotitie het begin van het traject is om te komen tot die aanpassing en in meer of mindere mate de informatieavond vervangt die meestal wordt gehouden als een dergelijk traject wordt gestart. Ik ga er vanuit, dat in dit stadium het met name gaat om een inventarisatie van de vragen die leven bij de belanghebbenden en omwonenden. Mijn woning ligt direct tegenover het huidige kantoorpand aan de andere zijde van de spoordijk. Mijn tuin grenst aan deze spoordijk. De toegang is via de Charlotte van Montpensierlaan. Het bestaande kantoorgebouw van twee etages aan de Charlotte van Montpensierlaan 2a is vanuit mijn huis en tuin niet zichtbaar. Dat zal veranderen als dit kantoorgebouw wordt vervangen door een aanzienlijk groter en hoger bouwvolume. Om die reden ben ik zeer geïnteresseerd in deze plannen en heb ik in dit stadium van de procedure al een aantal vragen. Bij het formuleren van mijn vragen zal ik de volgorde en de nummering van de concept startnotitie aanhouden.

##### 1.1 Rol van de (concept) startnotitie

##### 1.3 Plangebied en gebiedsbegrenzing

Vraag 1: waaruit blijkt dat de huidige locatie voor 75% mag worden volgebouwd t.b.v. kantoren ? lijkt mij wel erg veel.

##### 2.2 Analyse vastgoed

Hier staat dat het gebouw hoger is dan 8 meter , want nu is het opeen 10 meter hoog (2 maal 5 meter)

Vraag 2: welke hoogte is correct?

Vraag 3: waarom moet een gebouw met een gedateerde uitstraling perse gesloopt worden?

Vraag 4: Waarom kan het huidige gebouw volgens de gemeente niet energetisch verbouwd worden tegen aanvaardbare kosten en met een goede rentabiliteit op het geïnvesteerde vermogen?

Aan een dergelijke uitspraak moet een kwantitatieve analyse ten grondslag liggen. Graag een financiële gespecificeerde onderbouwing, waarin zichtbaar wordt dat het aantoonbaar een zeer forse onrendabele investering is.

### 2.3 Omgevingsanalyse

De directe burens Wolfert van Borsselenweg 92a zijn niet rechtstreeks geïnformeerd door de gemeente.

Vraag 5: waarom niet?

### 2.4 Analyse openbare ruimte

Vraag 6: kan de gemeente garanderen dat de dijk die al jaren in beweging is intact blijft bij de eventuele sloop t.b.v. de nieuwbouw?

### 2.5 Analyse verkeer

Gemeente stelt dat er in en om het plangebied beperkt parkeerruimte beschikbaar is en noemt dit een aandachtspunt

Vraag 7: kunt u twee mogelijkheden geven om het parkeerprobleem op te lossen?

### 3.2 Juridisch planologisch kader

Vraag 8: In het concept bestemmingsplan 2020 staat vermeld “conserverend bewaren” en dus niet “woningbouw”. Wat is de reden voor dit voortschrijdend inzicht?

Vraag 9: waarom moet bij het aanvragen van een bestemmingswijziging naar woningbouw, ook de bestaande goot- en bouwhoogte worden aangepast?

Vraag 10: is dat een verplichting of komt dat beter uit voor de ontwikkelaar? En tot welke maximale bouwhoogte kan de gemeente gaan in deze laagbouwwijk.

### 3.3 Milieu en veiligheid

#### Bodemkwaliteit

Vraag 11: waarom wordt het grondonderzoek van o.a PFAS-analyse, pas na het slopen uitgevoerd?

Vraag 12: Wat zijn de kosten van een eventuele sanering en de gevolgen voor de rentabiliteit van het voorgenomen project?

Vraag 13: is het niet beter om dat vooraf te doen om te voorkomen dat de bouw oneindig lang stil komt te liggen vanwege allerlei vervuilingen. Graag wil ik ook inzage in de uitslag van dit onderzoek.

#### Geluidkwaliteit

Vraag 14: Op blz. 14 van de concept notitie wordt in het hoofdstuk “Verkeer” aangegeven dat het aantal voertuigbewegingen zal gaan stijgen van 48 naar 99 per etmaal (meer dan het dubbele!). In de notitie wordt aangenomen dat de huidige infrastructuur voldoende in staat is om dit op te vangen. Heeft de gemeente dit onderzocht bv. Door het uitvoeren van metingen en deze te vergelijken met normen? Zo ja, dan graag inzage in dit onderzoek.

Vraag 15: worden de bewoners dan ook gecompenseerd in verminderd woongenot?

Vraag 16: Schade voor omwonenden als gevolg van deze ingreep in het geldende bestemmingsplan, die ook op gespannen voet lijkt te staan met het ontwerp bestemmingsplan 2020 voor dit deel van Amstelveen.

Dit onderwerp lijkt vergeten in de concept start notitie. Planschade kent vele oorzaken, zoals onder meer:

- Vermindering privacy
- Vermindering lichtinval

- Slagschaduw
- Toename verkeersintensiteit
- Stankoverlast
- Trillingen
- Aanpassing milieueisen
- Beperking uitbreidingsmogelijkheden

Deze niet-limitatieve opsomming geeft aan, dat het zeer goed mogelijk is, dat voor een aantal omwonenden de komst van een dergelijk gebouw directe gevolgen zal hebben voor het woongenot en dus ook de waarde. Ook indirect zullen omwonenden ernstige nadelen kunnen ondervinden met als gevolg waardevermindering van de woning.

#### Luchtkwaliteit

Vraag 17: kunt u in de gebruikte monitoringstool aangeven waarom de Charlotte van Montpensierlaan 2a voldoet aan de grenswaarde voor stikstof en fijnstof?

#### Water

Vraag 18: welke maatregelen heeft de gemeente op het oog om de HWA van het riool te scheiden tijdens stortbuien o.i.d.?

#### Flora en Fauna

Vraag 19: kunt u zorgdragen voor inzage van de QuickScan Flora en Fauna die is gedaan in 2019 door Els & Linde?

Vraag 20: kunt u het aantal onderzoekplaatsen en de locaties nauwkeurig aangeven alsmede de omschrijving van de opdracht door de gemeente?

#### Archeologie

Vraag 21: komt er een kelder onder het gebouw? Het is overigens kleigrond waar van alles in gevonden kan worden.

#### Risicobronnen

Vraag 22: vallen vliegtuigen onder risicobronnen ?

#### Energie en duurzaamheid

Vraag 23: hoe gaat de gemeente het geluid van de alternatieve energiebronnen, bijvoorbeeld een warmtepomp, maximaal reduceren zodat omwonenden er niets van horen?

Vraag 24: wat wordt de locatie van de accu?

Vraag 24a En wat gebeurt er met de huidige grondkabel, het net is nu al overbelast. als de wasmachine nu aangaat zie het het licht al dimmen daar komen dan nog 24 woningen bij. Dat wordt dus vaak in het donker zitten.

Vraag 25: welke maatregelen zijn genomen om bij brand van deze accu, de zeer giftige dampen weg te vangen om schade voor de omgeving te voorkomen?

#### Kantorenleegstand

Voor dit kantoor is zeer veel animo. Dit is de afgelopen jaren helaas niet gehonoreerd; het is een kantoorruimte die elders in de gemeente niet voorhanden is.

Vraag 26: Waarom kiest de gemeente toch voor slopen van zo'n mooi en zeer bruikbaar kantoorgebouw?

#### Reactie nummer 37

De bouwplannen voor de Charlotte van Montpensierlaan 2a zijn mijns inziens in strijd met de 5 ondergenoemde punten.

- 1) In de Hoogbouwvisie ziet de gemeente het gebied Elskrijk-West als een gebied met een hoogte van ongeveer 10 meter (2 lagen + kap). De door de ontwikkelaar aangegeven bouwhoogte van 16 meter staat geheel niet in lijn met de Hoogbouwvisie van de gemeente.
- 2) De gemeente zegt dat ze het uitermate belangrijk vindt dat het bestaande karakter van de omgeving wordt gerespecteerd en behouden. Naast de genoemde bouwhoogte van maar liefst 5 bouwlagen, sluit ook de Verschijningsvorm/het Design, geheel niet aan bij de hoogte en uitstraling van de bestaande omliggende huizen en de omgeving. Dit gedeelte van Elskrijk West heeft de zo unieke "dertiger jaren" bouwstijl, wat helaas zeer verstoord wordt door het design van zo'n massief (modern) gebouw. Stedenbouwkundig zou de conclusie van de gemeente moeten zijn dat het gebouw zich aanpast aan de omgeving en dus een bouwhoogte heeft van 9 tot 10 meter. De gekozen tekst; "het appartementen gebouw manifesteert zich door z'n positie en vorm duidelijk als een markant object binnen het stedelijk weefsel" wekt ook een verkeerde indruk en komt niet overeen hoe de buurt er werkelijk uit ziet c.q. komt uit te zien.
- 3) In het Groenstructuurplan van de gemeente staat beschreven dat de gemeente het Bovenwijks groen van "doorslaggevend belang vindt voor het groene karakter en beeld bepalend voor Amstelveen". De gemeente zegt ook van mening te zijn dat "stedelijke ontwikkelingen niet ten koste mogen gaan van de hoofd groenstructuur". En dat de huidige groenkwaliteit niet aangetast mag worden. Funderingswerkzaamheden, bouwrijp maken van de grond, vooral de aanleg van 35 Parkeerplaatsen alsmede een té hoog massief gebouw gaan ten koste van het Bovenwijks groen en het omringende heemplantsoen.
- 4) Het appartementen gebouw ligt in verhouding tot haar massieve omvang zeer dichtbij de omliggende bebouwing en is daarmee volgens het Nabijheidprincipe niet solitair te noemen en komt ook hier niet overeen met de gangbare stedenbouwkundige normen.
- 5) Uit onderzoek (NVM) blijkt dat er in Amstelveen bijna géén vraag is (genoemd wordt, slechts 3%) naar dergelijke appartementen zoals door de ontwikkelaar zijn voorgesteld. Hier dient toch terdege rekening mee te worden gehouden, zo niet tenminste verder onderzoek naar worden gedaan, waarmee voorkomen dient te worden dat keuzes en plannen worden gemaakt, slechts ten faveure van de ontwikkelaar en niet voor het algemene belang.

Kortom zoals hierboven beschreven, op basis van o.a. de Hoogte, het karakter en de Uitstraling van het gebouw, alsmede de Groenomgeving en punt 5, verzoek ik u vriendelijk niet in te stemmen met de huidige plannen.

#### Reactie nummer 38

Als eigenaar/bewoner van het pand Wolfert van Borsselenweg heb ik ernstige bezwaren tegen dit nieuwbouwplan. Voorts heb ik een aantal vragen en opmerkingen bij het voornemen om het bestaande kantoorpand aan de Charlotte van Montpensierlaan 2a te slopen en op dezelfde plaats een appartementencomplex van vijf bouwlagen te plaatsen. Hiervoor zal een aanpassing van het bestemmingsplan nodig zijn. Ik begrijp dat deze startnotitie het begin van het traject is om te komen tot die aanpassing en in meer of mindere mate de informatieavond vervangt die meestal wordt gehouden als een dergelijk traject wordt gestart. Ik ga er vanuit, dat in dit stadium het met name gaat om een inventarisatie van de bezwaren en vragen die leven bij de belanghebbenden en omwonenden.

Mijn woning ligt direct tegenover het huidige kantoorpand aan de andere zijde van de spoordijk. Mijn tuin grenst aan deze spoordijk.

De toegang is via de Charlotte van Montpensierlaan/Wolfert van Borsselenweg. Het bestaande kantoorgebouw van twee etages aan de Charlotte van Montpensierlaan 2a is vanuit mijn huis en tuin niet zichtbaar. Dat zal veranderen als dit kantoorgebouw wordt vervangen door een gebouw dat tweemaal zo hoog is en dus een aanzienlijk

groter en hoger bouwvolume zal krijgen. Om die reden en om de gevolgen hiervoor voor mij en de omgeving ben ik volstrekt tegen dit bouwplan en heb ik in dit stadium van de procedure al een groot aantal kritische vragen, omdat op basis van verkeerde feiten en veronderstellingen dreigt te worden meegewerkt aan de financieel zeer aantrekkelijke wensen van een projectontwikkelaar. Bij het formuleren van mijn vragen zal ik de volgorde en de nummering van de concept startnotitie aanhouden.

#### 1. Aanleiding

Vraag 1: waarom wordt gesteld dat de nieuwbouw in de “bestaande groene setting” wordt gerealiseerd, als vervolgens uit de startnotitie blijkt dat uitsluitend en alleen het openbare groen van uw gemeente in stand zal blijven en al het groen binnen het projectgebied, de kavel van de projectontwikkelaar, niet beschermenswaardig is en bij uitvoering van het project zal verdwijnen? Hierdoor zal van het thans aanwezige groen substantieel minder overblijven.

Vraag 2: Waarom staat er “ca” 75 procent van de woningen wordt het gemiddelde huursegment als 18 van de 24 appartementen precies 75% is? Hoe hard is dan die 75%?

Vraag 3: Wat staat er in de gemeentelijke Quicksan Charlotte van Montpensierlaan 2a op 26 maart 2019 en waarom is deze niet openbaar gemaakt?

Vraag 4: Als al meer dan 1 jaar geleden op initiatief van uw College een Quicksan is gemaakt voor dit bouwplan en de projectontwikkelaar daarna verder is gegaan met planvorming, hoe serieus moet dan de mogelijkheid van participatie worden genomen of is dit alleen nog maar een formaliteit?

Vraag 5: Waarom wordt gesproken over “transformatie” van een verouderd (verderop staat: enigszins gedateerd) kantoorgebouw naar een modern woongebouw, als het concreet gaat over sloop van een kantoorgebouw en nieuwbouw van een appartementengebouw?

Vraag 6: Heeft uw College onderzoek gedaan naar de staat en achtergrond van de leegstand van dit kantoorgebouw of gaat uw College blind af op wat de projectontwikkelaar hierover beweert en is daar de conclusie op gebaseerd dat nieuwbouw de voorkeur zou genieten voor eventuele renovatie, indien al noodzakelijk?

Vraag 7: Waarop is uw standpunt gebaseerd dat een modern woongebouw met o.a. meer dan tweemaal zoveel verkeersbewegingen een verbetering van de leefomgeving met zich mee zal brengen, als de direct omwonenden en de omgeving van mening zijn dat dit bouwplan een verslechtering van de leefomgeving zal betekenen?

#### 2. Analyse bestaande situatie

Vraag 8: Heeft uw College onderzocht waarom het huidige kantoorpand leeg staat sinds begin 2019 (en dus niet sinds medio 2018) en onderzocht of de eigenaar het überhaupt wel in de markt te huur heeft aangeboden als kantoorpand of het juist niet heeft aangeboden om vervolgens leegstand en veroudering en noodzaak tot sloop te kunnen claimen? Als directeur/eigenaar van een bouwbedrijf heb ik via makelaar Brockhoff in 2019 aan de eigenaar verzocht om dit kantoorgebouw te mogen huren, maar er bleek geen enkele interesse in verhuur waarvan achteraf wel duidelijk is waarom.

#### 2.1 Stedenbouwkundige analyse

Vraag 9: Heeft uw College zich niet afgevraagd waardoor de locatie op dit moment een “lommerrijke uitstraling” heeft? Komt dat niet door het bestaande groen op en rond de kavel in combinatie met een gebouw met 2 bouwlagen? Wordt deze lommerrijke uitstraling dan niet teniet gedaan door een gebouw van tweemaal zo hoog en het verdwijnen van alle groen op de kavel?

#### 2.2 Analyse vastgoed

Vraag 10: Staat hier niet ten onrechte dat het bestaande gebouw uit 2 bouwlagen bestaat van elk circa 5 meter, terwijl elders en in

het bestemmingsplan staat vermeld dat het bestaande gebouw maximaal 8 meter hoog is? Welke hoogte is correct?

Vraag 11: Waarom zou het bestaande kantoorgebouw een nieuwe functie moeten krijgen als er vraag is naar huur van dit pand en hiervoor dus concreet een markt is? Waarom moet een gebouw met een enigszins gedateerde uitstraling dan per se gesloopt worden? Valt dit onder duurzaamheid om een vitaal pand te slopen?

Vraag 12: Waarom kan het huidige gebouw volgens de gemeente niet energetisch verbouwd worden tegen aanvaardbare kosten en met een goede rentabiliteit op het geïnvesteerde vermogen? Waar is het bewijs voor deze stelling? Aan een dergelijke uitspraak moet onderzoek met een kwantitatieve analyse ten grondslag liggen. Graag openbarmaking van een financiële gespecificeerde onderbouwing, waarin zichtbaar wordt dat het aantoonbaar een zeer forse onrendabele investering is, die sloop rechtvaardigt.

### 2.3 Omgevingsanalyse

De directe burens Wolfert van Borsselenweg 92a/b zijn niet rechtstreeks geïnformeerd door de gemeente.

Vraag 13: waarom niet?

### 2.4 Analyse openbare ruimte

Vraag 14: Kan de gemeente garanderen dat de dijk die al jaren in beweging is intact blijft bij de eventuele sloop t.b.v. de nieuwbouw?

### 2.5 Analyse verkeer

Gemeente stelt dat er in en om het plangebied beperkt parkeerruimte beschikbaar is en noemt dit een aandachtspunt.

Vraag 15: Kunt u twee mogelijkheden geven om het parkeerprobleem op te lossen?

### 3.2 Juridisch planologisch kader

Vraag 16: In het ontwerp bestemmingsplan 2020 is opgenomen om het bestaande kantoorgebouw “conserverend” te bestemmen en dus niet “woningbouw” toe te staan op deze kavel. Wat is de reden voor dit voortschrijdend inzicht tot herontwikkeling als er nog steeds aantoonbaar concreet vraag is naar deze kantoorlocatie?

Vraag 17: Waarom zou bij het aanvragen van een bestemmingswijziging naar woningbouw, ook de bestaande goot- en bouwhoogte moeten worden aangepast ten koste van de (leef)omgeving? Waarom kan de maximale bouwhoogte niet 8 meter blijven zoals in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen?

Vraag 18: Heeft de gemeente zich hiertoe soms verplicht of komt dat alleen de ontwikkelaar financieel veel beter uit? En tot welke maximale bouwhoogte kan de gemeente gaan in deze laagbouwwijk volgens de hoogbouwvisie?

### 3.3 Milieu en veiligheid

#### Bodemkwaliteit

Vraag 19: Waarom wordt het grondonderzoek van o.a PFAS-analyse, pas na het slopen uitgevoerd?

Vraag 20: Wat zijn de kosten van een eventuele sanering en de gevolgen voor de rentabiliteit van het voorgenomen project?

Vraag 21: Is het niet beter om dat vooraf te doen om te voorkomen dat de bouw oneindig lang stil komt te liggen vanwege allerlei vervuilingen?

Graag openbaarheid en inzage in de uitslag van dit onderzoek.

#### Geluidkwaliteit

Vraag 22: Op blz. 14 van de concept notitie wordt in het hoofdstuk “Verkeer” aangegeven dat het aantal

voertuigbewegingen zal gaan stijgen van 48 naar 99 per etmaal (meer dan het dubbele!) In de notitie wordt aangenomen dat de huidige infrastructuur voldoende in staat is om dit op te vangen. Heeft de gemeente dit onderzocht bv. door het uitvoeren van metingen en deze te vergelijken met normen? Zo ja, dan graag openbaarheid en inzage in dit onderzoek.

Vraag 23: Worden de bewoners dan ook gecompenseerd in verminderd woongenot? Ik verwijs ook naar 6. Financiën.

#### Luchtkwaliteit

Vraag 24: Kunt u in de gebruikte monitoringstool aangeven waarom de Charlotte van Montpensierlaan 2a voldoet aan de grenswaarde voor stikstof en fijnstof?

Vraag 25: Als op blz. 14 van de concept notitie wordt gesteld dat het aantal voertuigbewegingen zal gaan stijgen van 48 naar 99 per etmaal, zal dan voor omwonenden ook niet de luchtkwaliteit verslechteren door deze toename van autoverkeer?

#### Water

Vraag 26: Welke maatregelen heeft de gemeente op het oog om de HWA van het riool te scheiden tijdens stortbuien o.i.d.?

#### Flora en Fauna

Vraag 27: Kunt u zorgdragen voor openbarmaking van en inzage in de QuickScan Flora en Fauna die is gedaan in 2019 door Els & Linde?

Vraag 28: Kunt u het aantal onderzoekplaatsen en de locaties nauwkeurig aangeven alsmede de omschrijving van de opdracht door de gemeente?

#### Archeologie

Vraag 29: Komt er een kelder onder het gebouw? Het is overigens kleigrond waar van alles in gevonden kan worden.

#### Risicobronnen

Vraag 30: Vallen vliegtuigen onder risicobronnen ?

#### Energie en duurzaamheid

Vraag 31: Hoe gaat de gemeente het geluid van de alternatieve energiebronnen, bijvoorbeeld een warmtepomp, maximaal reduceren zodat omwonenden er niets van horen?

Vraag 32: Wat wordt de locatie van de accu?

Vraag 33: Welke maatregelen zijn genomen om bij brand van deze accu, de zeer giftige dampen weg te vangen om schade voor de omgeving te voorkomen?

#### Kantorenleegstand

Voor dit kantoor is zeer veel animo. Dit is de afgelopen jaren helaas niet gehonoreerd door de eigenaar die voor eigen rekening en risico lijkt te kiezen voor leegstand om een bestemmingswijziging erdoor te krijgen; het is een kantoorruimte die elders in de gemeente niet voorhanden is.

Vraag 34: Waarom kiest de gemeente toch voor slopen van zo'n mooi en zeer bruikbaar kantoorgebouw, waar de omgeving niet of nauwelijks zicht op heeft en helemaal geen last van heeft?

#### 3.4 Beleidskader

Hoogbouwvisie Amstelveen 2025+ (2011). Volgens deze hoogbouwvisie zal de bouwhoogte zich in schaal en maat verhouden tot de omgeving.

Vraag 34: Gegeven het feit dat dit lommerrijke deel van Elsrijk bestaat uit eengezinswoningen met veel groen, vindt uw College dan dat een appartementengebouw van 16 meter hoog zich als vreemde eend in de bijt in schaal en maat verhoudt tot de omgeving?

Plan voor energietransitie, etc.

Voor bouwprojecten worden regels opgesteld om circulariteit te stimuleren.

Vraag 35: Staat het voornemen om een bestaand, vitaal kantoorgebouw te slopen niet haaks op de beginselen van de circulaire economie en uw beleid hieromtrent?

#### 4.1. Beschrijving plan

De nieuwbouw zal worden gerealiseerd op de bestaande footprint en binnen de bestaande groene omzoming.

Vraag 36: Gelet op het feit dat er minimaal 35 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd waardoor de bestaande groene omzoming voor zover aanwezig op de kavel zelf geheel moet worden verwijderd, klopt deze bewering dan nog wel?

#### 4.2 Programmatistische randvoorwaarden

In de tabel staat bij de aantallen van lage en hoge middeldure huur niet dat deze 9 en 9 zullen bedragen, maar dat deze variabel zijn en dus ook anders kunnen uitvallen.

Vraag 37: Is het de ontwikkelaar toegestaan hierin zelf een keuze te maken of zijn/ worden de exacte cijfers alsnog vastgelegd als 9 en 9?

#### 4.3 Ruimtelijke randvoorwaarden

Vraag 38: Als gesteld wordt dat de bouwhoogte "circa" 16 meter zal bedragen, hoeveel mag dan de maximale bouwhoogte exact bedragen want dan mag deze kennelijk ook hoger zijn dan 16 meter?

Vraag 39: Aangezien de bomen in de groene omzoming bestaan uit loofbomen, zijn deze bomen dan niet het grootste deel van het jaar kaal en zal de bouwhoogte van 16 meter of meer dan niet juist grote invloed hebben op de (leef)omgeving?

Vraag 40: Als de opgaande bomen volgens de gemeente essentieel zijn voor het behoud van het groene karakter van dit gebied, is het dan ook niet noodzakelijk om de bouwhoogte drastisch te beperken tot 8 meter en de bestaande opgaande bomen op de kavel zelf te beschermen met eenaanlegvergunningstelsel?

#### Bezonning

Vraag 41: Vindt u dat het uitgevoerde bezonningsonderzoek representatief is, als bv. in de periode rond 21 juni met de langste dagen helemaal niet onderzocht is wat de schaduwwerking is na 17 uur als bewoners thuis komen van hun werk en nog in de avondzon willen zitten die dan weg is door een gebouw van 16 meter of hoger?

#### Verkeer

Na ingebruikname zal het appartementengebouw meer dan tweemaal zoveel verkeersbewegingen op de Charlotte van Montpensierlaan genereren.

Vraag 42: Heeft de gemeente onderzocht wat deze verdubbeling gaat betekenen voor de verkeersveiligheid van vooral alle op straat spelende kinderen? Graag openbaarmaking en inzage in het verkeersrapport.

#### Parkeren

Hier wordt ruimtelijke ordening bedreven op basis van de maximale parkeermogelijkheden op eigen terrein.

Vraag 43: Realiseert de gemeente zich dat het meewerken aan het maximaliseren van bouwmogelijkheden gelet op de parkeernorm ertoe zal leiden dat alle groen op de kavel moet verdwijnen en de kavel nagenoeg volledig verhard zal moeten worden, los nog van alle andere reeds geschetste voor de leefomgeving negatieve gevolgen?

#### 5. Schetsontwerp

De impressies wekken de indruk dat de bestaande opgaande bomen in de nieuwe situatie zullen uitsteken boven de nieuwbouw van 16 meter of meer, waarmee de indruk wordt gewekt dat de nieuwbouw aan het zicht zal worden onttrokken.

Vraag 44: Bent u ook van mening dat de impressies een onjuist beeld schetsen?

Vraag 45: Toont de schets met de ingetekende parkeerplaatsen niet juist aan dat nagenoeg de volledige onbebouwde kavel moet worden benut voor de aanleg van parkeerplaatsen omdat hier zo nodig 24 appartementen moeten worden gerealiseerd met als gevolg dat dit wezenlijk ten koste van al het groen op de kavel gaat?

## 6. Financiën

In deze paragraaf wordt alles weggeschreven met de mededeling dat alle kosten via een anterieure overeenkomst voor rekening van de ontwikkelaar zullen komen en dat dus het kostenverhaal is verzekerd.

Vraag 46: Is uw College van mening dat de schade voor omwonenden als gevolg van deze ingreep in het geldende bestemmingsplan, die ook op gespannen voet lijkt te staan met het ontwerp bestemmingsplan 2020 voor dit deel van Amstelveen, dus planschade, helemaal geen rol speelt bij een integrale belangenafweging en een goede ruimtelijke ordening?

Dit onderwerp lijkt vergeten in de concept start notitie. Planschade kent vele oorzaken, zoals onder meer: JJ. Waardevermindering van onze woning

KK. Vermindering privacy

LL. Vermindering lichtinval

MM. Slagschaduw

NN. Toename verkeersintensiteit

OO. Stankoverlast

PP. Trillingen

QQ. Aanpassing milieueisen

RR. Beperking uitbreidingsmogelijkheden

Deze niet-limitatieve opsomming geeft aan, dat het zeer goed mogelijk is, dat voor een aantal omwonenden de komst van een dergelijk gebouw directe gevolgen zal hebben voor het woongenot en dus ook de waarde van hun woning. Ook indirect zullen omwonenden ernstige nadelen kunnen ondervinden met als gevolg waardevermindering van de woning.

Vraag 46: Is het juridisch toegestaan simpelweg alle negatieve gevolgen weg te schrijven met een verwijzing naar een anterieure overeenkomst?

Graag zie ik een goed gemotiveerde inhoudelijke reactie op al mijn vragen. Als mijn vragen leiden tot aanpassingen in de startnotitie, dan zou ik graag geïnformeerd worden over deze aanpassingen. Verder word ik graag uitgenodigd voor een mondelinge toelichting in de vergadering van de raadscommissie en verzoek ik u daartoe mijn brief aan alle leden van de raad te doen toekomen.

## Reactie nummer 39

Ik ben van mening dat het realiseren van het voorliggende plan niet past in het bestaande beleid en dat de geschetste randvoorwaarden niet rechtvaardigen dat het bouwplan op de voorgestelde wijze verder wordt uitgewerkt. Ik zal dat toelichten. Op zich is het niet bezwaarlijk dat er op de locatie woningen worden gerealiseerd in plaats van de bestaande kantoorbestemmingen. Het plan moet evenwel in alle opzichten passen in de huidige omgeving.

Geen markante plek

Het huidige kantoorgebouw en ook de locatie van de geplande woningbouw accentueert geen bijzondere plek. De voorgenomen woningbouw ligt ook niet op de kop van het sierwater van de Charlotte van Montpensierlaan. Ook betreft het geen entree van enig punt en is er geen sprake van aansluiting op enige hoofdweg bijvoorbeeld bij het stadshart of bij een halte van de Amstelveenlijn. Het huidige punt maakt juist onderdeel uit van de 'groene verbinding' tussen de heemparken waarvoor enige jaren

geleden in het bijzonder het 'egelpad' is gerealiseerd. Omdat de locatie niet voldoet om te worden gekwalificeerd als "markante plek" is er evenmin aanleiding om die plek zoals voorgesteld te markeren.

#### Laagbouwwijk

Elsrijk is een laagbouwwijk. De woningen in Elsrijk bestaan zonder uitzondering uit twee lagen plus een kap. De toegestane nokhoogte is 10 meter. Daarmee is al gegeven dat –met het oog op de hoogbouwvisie 2019- het voorgenomen plan niet voldoet. Voorwaarde voor nieuwbouw dat deze zich voegt naar de hoogte van de omliggende gebouwen. 'Groen-beleid' van de Gemeente Het beleid van de Gemeente Amstelveen wordt gekenmerkt dat groen de boventoon moet voeren en dat er sprake moet zijn van een beleid dat gericht is op "minder stenen en auto's en meer groen". Het voorgenomen plan past daar in het geheel niet in. Aan de hand van het plan kan worden vastgesteld dat een aanzienlijke hoeveelheid groen zal (moeten) verdwijnen en dat er juist meer stenen en auto's voor in de plaats komen. Berekend aan de hand van de parkeernormen zijn er thans 17,6 parkeerplaatsen toegestaan voor het bestaande kantoorgebouw. In het voorgenomen plan wordt de hoeveelheid parkeer-ruimte uitgebreid naar 35 plaatsen. Dat is een toename van 100%. Die toename van parkeerplekken kan alleen gerealiseerd worden door het ruimen van de bestaande groenvoorzieningen. Om aan het bestaande beleid te voldoen zou een parkeergarage onder de nieuwbouw een oplossing bieden.

#### Toename verkeersdruk

Er zal sprake zijn van een aanzienlijke toename van de verkeersdruk. Dit vermindert de leefbaarheid van de omgeving. In de startnotitie wordt aangegeven dat de toename van de verkeersdruk overzichtelijk blijft ten opzichte van de rekenmodellen. Realiteit is echter dat in de afgelopen 12 jaar dat ik nu aan de Charlotte van Montpensierlaan woon, het bestaande kantoorgebouw nauwelijks tot geen verkeer opleverde. In theorie is er voor het kantoorgebouw sprake van 48 motorvoertuigen per 24 uur bij een kantoorpand van 880m<sup>2</sup>. Dat is slechts een papieren schatting. De realiteit was dat er per dag niet meer dan 4 of 5 auto's het pand bezochten. Wanneer er straks sprake zal zijn van 98 motorvoertuigen per 24 uur is dat een onaanvaardbare hoge toename van de verkeersdruk. Elsrijk kenmerkt zich immers door autoluwheid en kindvriendelijkheid. Een dergelijke toename van de verkeersdruk levert veel gevaar op voor de veelal op straat spelende kinderen.

#### Kruinhoogte

In de startnotitie wordt gerefereerd aan de gemiddelde kruinhoogte van het aanwezige groen. Vastgesteld moet worden dat feitelijk de kruinhoogte van de aanwezige groenvoorziening aanzienlijk lager is. Daarbij komt dat die bomen die voldoen aan de gemiddelde kruinhoogte, juist zullen worden geruimd om plaats te maken voor parkeerplaatsen. Ook hiervoor geldt dat een ondergrondse parkeervoorziening ertoe zal leiden dat het aanwezige groen niet geruimd hoeft te worden en dat nieuwbouw daarmee goeddeels uit het zicht blijft. Dat geldt echter niet voor de hoogte van de bouw; die hoogbouw blijft hinderlijk zichtbaar voor de omgeving. Die hoogbouw is ook niet passend in de omgeving en ik meen dat het beleid van de Gemeente Amstelveen er niet op moet gericht zijn om aanwezige groenvoorzieningen te rooien om van een bossage een zogenaamd markante plek te maken. Er bestaat bij mij sterk het gevoel dat de projectontwikkelaar enkel het oog op winstmaximalisatie door te kiezen voor de goedkoopste oplossing, nl parkeren bovengronds op eigen terrein en zoveel mogelijk woningen boven elkaar. Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Niet lang geleden is door de Gemeente een rondschriven gedaan omtrent het kwalificeren van de Charlotte van Montpensierlaan in Elsrijk als gemeentelijk monument en als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Ik citeer uit het Amstelveens Nieuwsblad.: "Dit is een geweldige uitkomst van het Meldpunt Monumenten", aldus wethouder Herbert Raat. "Het blijkt wel dat veel inwoners betrokken zijn bij de historie en het erfgoed van Amstelveen. De Erfgoedcommissie en de Vereniging Historisch Amstelveen hebben ook hard gewerkt aan de selectie". Het moge evident zijn dat in die monumentale omgeving dergelijke voorgenomen nieuwbouw volstrekt uit de pas loopt. Laagbouw in passende stijl in vergelijkbare groene omgeving, is dan aangewezen. Daarmee wordt het monumentale karakter van dit deel van Elsrijk juist bekrachtigd.

#### Conclusie

Al met al kan ik tot geen andere conclusie komen dat het huidige plan, zoals dat thans voorligt niet past in het beleid dat de Gemeente Amstelveen voert en moet blijven voeren en dat dit leidt tot aantasting van het monumentale beeld van dit deel van Elsrijk. Er is geen bezwaar tegen transformatie van kantoorgebouw naar woongebouw; wel zal deze transformatie moeten leiden tot een in alle opzichten passend woonbeeld wat aansluit bij de bestaande bouw in de omgeving. De belangen van

omwonenden bij het respecteren van het bestaande beleid dient te prevaleren boven de belangen van de project ontwikkelaar die naar winstmaximalisatie streeft. Ik wordt graag op de hoogte gehouden van iedere verdere ontwikkeling van het plan.