

Nota van beantwoording

Project Van Der Hooplaan 241 Reacties n.a.v. inloopavond op 31 augustus 2016

22 september 2016

Naam	Binnengekomen reactie	Antwoord
------	-----------------------	----------

Reactie 1	a	Wij hebben bezwaar tegen de hoogte van het appartementencomplex: 14 woonlagen/gebouwhoogte 42m.	
		Hiervoor hebben wij 2 argumenten:	
	b	Stedenbouwkundige inpassing: een woongebouw met 14 woonlagen/van 42meter hoogte past ons inziens niet binnen de omgeving.	Een woontoren kan als het ruimtelijk verantwoord is, bijvoorbeeld als er aanleidingen in het weefsel van de stad zijn; een kruispunt, een centrum, de randen van de wijk etc. Plus als alle technische onderdelen niet in hoge mate een nadelig effect hebben op zijn omgeving.
	c	Onderbouwing: Bestaande situatie: In de directe omgeving zijn de gebouwen laag/behoorlijk lager (kantoorgebouwen met 4 lagen – eengezinswoningen 2 lagen en kap) en het huidige bestemmingsplan voorziet in een maximale hoogte van 21m.	Er zijn meerdere redenen voor hoogbouw in Amstelveen. Ten eerste is er een grote vraag aan nieuwbouwwoningen. Binnen de gemeentegrenzen zijn beschikbare bouwkavels waar nieuwbouw kan worden gerealiseerd zeer beperkt. Verdichting van de bestaande structuren op plekken waar voorzieningen zoals openbaar vervoer, winkels, cultuur en recreatie aanwezig zijn, is daardoor noodzakelijk. De gemeente is met een groot aantal initiatieven en projecten bezig waarin transformeren van kantoren naar woningbouw en het verdichten aan de orde is. Het voorzien van hoogwaardige woningbouw is goed voor het economische klimaat en werkgelegenheid, versterkt de koopkracht en helpt de huidige winkelvoorzieningen op peil te houden. De ontwikkeling van Van der Hooplaan 241 past hier prima bij. Ten tweede, stedenbouwkundig zien wij dit gebouw als een entree van Amstelveen, een markant herkenningpunt/landmark, wat past binnen de overige bestaande hoogbouw aan de Beneluxbaan.
	d	Een gehoord argument op de inloopavond was dat het kantoorgebouw tussen het woongebouw van 14 lagen en de eengezinswoningen (startbaan 10 en 12) mogelijk in de toekomst ook ontwikkeld kan worden om deze overgang geleidelijker te maken. Dit zou kunnen betekenen dat als de partij van het naastgelegen kantoor in de toekomst wil herontwikkelen hier nog een woongebouw van gemiddeld $(3+14/2)$ 8 a 9 lagen tussenkomt om deze overgang te begeleiden. Ook deze toevoeging lijkt ons niet iets wat de net gerealiseerde vriendelijke woonwijk en het kindvriendelijke woonmilieu ten goede komt.	Er zijn nog geen signalen dat de eigenaar van Startbaan 8 tot herontwikkeling wil overgaan. Mocht de eigenaar van Startbaan 8 willen herontwikkelen dan zal de gemeente ook ruimtelijke kaders stellen waarbij rekenschap van de omgeving wordt gegeven.

e	Tijdens de inloopavond werd ook gerefereerd aan een woongebouw van 14 lagen bij de volgende rotonde. Dit woongebouw is meer richting het centrum gelegen en daarom niet relevant voor de discussie over de van der Hooplaan. Bovendien kan ook de link worden gelegd met het woongebouw richting middenhoven met 10 woonlagen. De link naar de naastgelegen woningen en het groene lage terrein bij de meerkamp met omliggende gebouwen wordt niet gelegd. Er kan geen duidelijk argument worden gegeven voor de keuze/toestemming voor 14 woonlagen, behalve dat dit natuurlijk veel huurwoningen oplevert en beter is voor de exploitatie van de ontwikkelaar.	Met de realisatie van een hoogwaardig appartementencomplex – met daarin huurappartementen voor het middensegment - op het terrein van de locatie Van der Hooplaan 241 wil het college van B&W invulling geven aan haar doelstellingen om betaalbare woningen in Amstelveen te realiseren en gelijktijdig leegstaande kantoorpanden te saneren en niet-kansrijke kantoorruimtes aan de markt te onttrekken om op die locatie een zinvolle nieuwe bestemming mogelijk te maken. Op 9 maart 2016 heeft de gemeenteraad de Woonagenda Amstelveen 2015-2018 vastgesteld. De grootste opgave die in de nieuwe woonagenda wordt geformuleerd is te zorgen voor voldoende woningen in het dure en middeldure segment als voorwaarde om de doorstroming te stimuleren. Onderkend wordt dat, gezien de kosten die aan transformatie zijn verbonden, dit een uitbreiding van de voorraad zal meebrengen in het middeldure en dure segment, vooral in de huursector. Onderhavig initiatief past binnen de uitgangspunten van de Woonagenda.
f	Daarnaast hebben wij onze zorgen over het feit dat de woontoren een precedent zal scheppen voor het plaatsen van nog meer hoogbouw naast de omliggende woonwijken waardoor de woonkwaliteit van eengezinswoningen in de directe omgeving omlaag gaat.	Zoals aangegeven kan een woontoren alleen als het ruimtelijk past in het weefsel van de stad; bijvoorbeeld bij een kruispunt, een centrum, de randen van de wijk etc. Bij elke ontwikkeling wordt een afweging gemaakt welke kaders er aan gesteld wordt.
g	Door de beoogde toren van 42 meter zal de woonkwaliteit in de directe omgeving afnemen. Los van de uiterlijke kenmerken van het pand zal realisatie hiervan een nadelig effect hebben om de waarde van de omliggende woningen. Veel bewoners van Middenhoven zijn daar gaan wonen omdat ze graag in een niet-stedelijke omgeving (veelal uit Amsterdam vertrokken) willen wonen en veel waarde hechten aan een groene, rustige omgeving met tuin en blauwe lucht. Door de plaatsing van een woongebouw van 14 lagen/42meter zal het uitzicht van al de omliggende bewoners veranderen en zal bij een heel aantal bewoners de privacy in de tuinen worden aangetast; niemand zit er immers op te wachten dat er tientallen mensen de tuin in kijken vanaf een balkon (de bomen langs de Beneluxbaan zijn in de winter namelijk niet bladdragend). Bijkomend gevolg zal ook zijn dat deze woningen voor potentiële kopers minder aantrekkelijk zijn en de woningen in waarde zullen dalen. Dit getroffen woningen heeft uiteraard ook direct invloed op de prijs en onderhandelingspositie van eigenaren van woningen in de rest van de straat.	De woonkwaliteit in de directe omgeving neemt toe. Voorkomen wordt dat er verloedering van het leegstaande kantoorpand gaat plaatsvinden. De strook heeft met woningbouw meer toekomstwaarde dan een (leegstaande) kantorenstrook. Mensen die hier gaan wonen komen voor het weidse uitzicht, niet voor de tuin die niet zichtbaar is achter het groen van de Beneluxbaan (in de winter zal er waarschijnlijk ook geen bewoner op zijn balkon zitten). De directe omgeving van u zal in onbetekenende mate wijzigen.
h	Inhoudelijke argumenten voor de afwijkende afmetingen van het beoogde complex, naast maximalisering van winst voor de projectontwikkelaar zijn tijdens de inloopavond in het Raadshuis niet aangedragen. Naar onze mening is er, uitgaande van de huidige plannen, geen reden of noodzaak om af te wijken van het bestemmingsplan.	Dit kruispunt, Beneluxbaan, Van der Hooplaan en Startbaan leent zich bij uitstek voor een hoog gebouw. Het is een stadsentree van Amstelveen.

	i	Wij staan positief tegen de herontwikkeling van de startbaan tot woongebied en wij staan ook niet negatief tegenover de realisatie van een woongebouw op de hoek van de van der Hooplaan. De hoogte is echter voor ons wel een issue zoals hierboven kort beschreven.	
	j	Wij opteren voor een verlaging van het woongebouw naar maximaal 8-10 woonlagen zodat het complex beter past binnen de wijk Middenhoven en beter aansluit op de nabijgelegen woningen.	Dit gebouw wordt gerealiseerd in de wijk Keizer Karelpark, waar hoogbouw aan de randen van de wijk langs de Beneluxbaan, Bovenkerkerweg/ Handweg en Burgemeester Rijnderslaan, maar ook meer in het hart van de wijk en aan kruispunten gesitueerd zijn. Wimbledonflat 13 woonlagen, Residentie Bellegarde 13 woonlagen, De Luwte 11 woonlagen, Fluweelboomlaan 14 woonlagen, flat aan Maarten Lutherweg 14 woonlagen etc.
	k	Mochten er nog zaken zijn die tijdens de inloopavond niet aan bod zijn gekomen en die wellicht zouden kunnen bijdragen aan de discussie over de wenselijkheid van een 42 meter hoge woontoren binnen een, voornamelijk uit laagbouw bestaande, woonwijk dan vernemen wij dit graag.	Op de inloopavond bent u in de gelegenheid gesteld om over alle voor u relevante zaken vragen te stellen.
Reactie 2	a	Met enige verbazing hebben wij de uitnodiging voor de inloopavond inzake bovenstaand bouwproject ontvangen. Deze verbazing is niet verdwenen toen wij op de inloopavond de bouwplannen zagen.	
	b	Wij wonen sinds 1984, nog vóór de aanleg van de Beneluxbaan, aan de Eenhoorn, vlakbij de kruising Van der Hooplaan – Beneluxbaan. In de loop van de jaren is het verkeerslawaaï toegenomen tot ongekende hoogte. Lekker in de tuin zitten is steeds vaker geen genoegen meer. Wegscheurende motorrijders, dag en nacht met veel lawaai langs scheurende ambulances, auto's met 'automatische uitdeukinstallaties', et cetera, hebben mij al enkele jaren geleden aan de Gemeente doen vragen om metingen aan geluidshinder en fijnstof, maar dat leidde alleen maar tot een 'niet nodig'.	De verkeersintensiteiten zijn sinds 1984 inderdaad toegenomen, daardoor is helaas ook de geluidbelasting op de gevels van bestaande woningen toegenomen. Daartegen is, behalve het aanleggen van geluidreducerend asfalt en het aanleggen van zeer kostbare geluidschermen, niets te doen. De Beneluxbaan heeft gewoon asfalt. Geluidschermen kunnen op kruispunten niet worden aangelegd uit verkeersveiligheidsoogpunt en worden tevens uit financieel oogpunt niet geplaatst.
	c		De luchtkwaliteit wordt jaarlijks beoordeeld via de Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) aan de hand van de verkeersintensiteiten en voldoet aan de gestelde normen. In 2010 t/m 2012 zijn op een aantal locaties waaronder ook het kruispunt Beneluxbaan-Poortwachter, in opdracht van de gemeente Amstelveen door de GGD Amsterdam NO2-metingen verricht. Uit deze metingen is geen overschrijding van de NO2 norm gebleken.
	d	Het is overigens niet alleen verkeerslawaaï dat stoort, van de nabijgelegen sportvelden komt regelmatig (vooral in de weekenden) geschreeuw en gekrijs alsook 'muziek' en ook de disco van All Sports veroorzaakt veel ergernis (dat begint soms 's morgens al vóór tien en gaat vaak tot diep in de avond door).	Het is spijtig te vernemen dat u zich stoort aan geluiden van de sportvelden. Tegen sportgeluiden en stemgeluiden op de sportvelden is echter niets te doen. Muziekgeluid van sportvelden en geluid van sportscholen is echter wel aan regels gebonden. Deze moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit Wet Milieubeheer. U kunt uw overlast melden op het moment dat u het ervaart via de website van de gemeente op www.Amstelveen.nl , in het zoekveld 'melden overlast geluid' invullen en aangeven dat u geluidoverlast van bedrijven ervaart.
		Vragen m.b.t. onszelf:	

	e	- Bekend is dat geluid tegen gevels wordt weerkaatst. In hoeverre kunnen wij door deze nieuwbouw met o.a. een gedeelte dat 14 verdiepingen heeft, extra last krijgen van het verkeerslawaaï? Het is nu al zo dat wij 's nachts ons slaapkamerraam op een kier openzetten, maar aan de voorkant van het huis een raam wijder openzetten, puur om enigszins aan het lawaai te ontkomen.	Zie reactie van DPA, deze is als bijlage toegevoegd. Er is geen significante toename van de geluidsbelasting.
	f	- Dit complex zal extra verkeer genereren. Hoe zit het met de stijging van de niveaus aan fijnstof?	De toename van de concentratie fijnstof zal gezien het aantal te realiseren 103 woningen niet significant toenemen. Er zal door het toegenomen aantal woningen geen overschrijding van de normen voor fijnstof optreden.
		Vragen m.b.t. de aanstaande bewoners:	
	g	- Wat is er aan gedaan om de geluidshinder voor hen te verminderen (en komt u dan aub niet met 'binnen hoor je niks', of 'de balkons kunnen worden afgesloten', want je wilt natuurlijk wel graag met open ramen slapen en niet op een afgesloten balkon van de zon genieten) en hoe doet u dat op de terrassen? De ingetekende bomen -hoeveel schaduw gaan die werpen op de lageregelegen terrassen?- zullen weinig soelaas bieden. En hoe hoger je woont, hoe meer verkeerslawaaï je hoort.	Bij de bouw van de appartementen zal aan de eisen vanuit het Bouwbesluit en de Wet geluidhinder worden voldaan. Het binnenniveau in de appartementen zal niet hoger zijn dan 33 dB. Dat de geluidbelasting op de gevels van de appartementen op die locatie hoger is dan op een rustige locatie is al bekend. Toekomstige bewoners zullen zich moeten realiseren dat er sprake is van wegverkeerslawaaï op de gevels en op de balkons/terrassen. Buiten de gevels gelden er echter geen strenge geluidnormen. Er worden echter zoveel mogelijk maatregelen genomen om de balkons/terrassen af te schermen om een aangenaam buitenklimaat te creëren.
	h	- Hoe worden zij beschermd tegen het fijnstof op dit drukke kruispunt?	Zie reactie hierboven. De toename van de concentratie fijnstof zal gezien het aantal te realiseren 103 woningen niet significant toenemen. Er zal door het toegenomen aantal woningen geen overschrijding van de normen voor fijnstof optreden.
Reactie 3		Graag inschrijven als belangstellende voor het project Van der Hooplaan	De gemeente zal uw naam en adresgegevens doorgeven aan de eigenaar Altera. Het is nog niet bekend of de eigenaar Altera een makelaar inschakelt voor de verhuur. Mogelijk kunt u ook zelf de website van de gemeente (www.amstelveen.nl) of die van Altera (www.alteravastgoed.nl) in de gaten houden over ontwikkelingen.
Reactie 4		Via deze weg willen wij ons graag inschrijven om in aanmerking te komen voor het project 'Van der Hooplaan 241'.	De gemeente zal uw naam en adresgegevens doorgeven aan de eigenaar Altera. Het is nog niet bekend of de eigenaar Altera een makelaar inschakelt voor de verhuur. Mogelijk kunt u ook zelf de website van de gemeente (www.amstelveen.nl) of die van Altera (www.alteravastgoed.nl) in de gaten houden over ontwikkelingen.
Reactie 5		Ik weet niet of ik bij u moet zijn, maar zoals ik het zo hoor begint de gemeente met een nieuwe flat te bouwen op de v/d hooplaan 241	De gemeente zal uw naam en adresgegevens doorgeven aan de eigenaar Altera. Het is nog niet bekend of de eigenaar Altera een makelaar inschakelt voor de verhuur. Mogelijk kunt u ook zelf de website van de gemeente (www.amstelveen.nl) of die van Altera (www.alteravastgoed.nl) in de gaten houden over ontwikkelingen.
		Mijn vraag is hoe kunnen wij in aanmerking komen voor een appartement in deze flat.	
		Het gaat hier voor een appartement voor mijn ouders, ze zijn op leeftijd en de eensgezins woning waar ze nu in wonen is nu aan de grote kant plus dat trap lopen steeds moeilijker aan het worden is.	
		Mocht u mijn kunnen helpen of door verwijzen dan hoor ik het graag.	
Reactie 6		Gaarne brochure opsturen na 1 oktober naar nieuw adres	De gemeente zal uw naam en adresgegevens doorgeven aan de eigenaar Altera. De

			gemeente heeft geen brochure. Het is nog niet bekend of de eigenaar Altera een makelaar inschakelt voor de verhuur. Mogelijk kunt u ook zelf de website van de gemeente (www.amstelveen.nl) of die van Altera (www.alteravastgoed.nl) in de gaten houden over ontwikkelingen.
Reactie 7		Ziet er mooi uit, veel glas en licht. Gunstige ligging	Voor kennis aangenomen. De gemeente zal uw naam en adresgegevens doorgeven aan de eigenaar Altera voor het geval u belangstelling hebt voor een appartement.
Reactie 8		Geen suggesties. Een goede aanvulling op Amstelveen. Leuke locatie.	Voor kennis aangenomen. De gemeente zal uw naam en adresgegevens doorgeven aan de eigenaar Altera voor het geval u belangstelling hebt voor een appartement.
Reactie 9		Zeer aantrekkelijk !!	Voor kennis aangenomen. De gemeente zal uw naam en adresgegevens doorgeven aan de eigenaar Altera voor het geval u belangstelling hebt voor een appartement.
		Zeker geïnteresseerd !!	
		alleen de 2de slaapkamer kan iets groter!	
Reactie 10		Mooi gebouw	Voor kennis aangenomen. De gemeente zal uw naam en adresgegevens doorgeven aan de eigenaar Altera voor het geval u belangstelling hebt voor een appartement.
		zeer geïnteresseerd	
		Alleen de 2de slaapkamer mag iets breder zijn.	
Reactie 11		Wij willen ons aanmelden voor de concept-startnotitie Van der Hooplaan Amstelveen.	De gemeente zal uw naam en adresgegevens doorgeven aan de eigenaar Altera. De gemeente heeft geen brochure. Het is nog niet bekend of de eigenaar Altera een makelaar inschakelt voor de verhuur. Mogelijk kunt u ook zelf de website van de gemeente (www.amstelveen.nl) of die van Altera (www.alteravastgoed.nl) in de gaten houden over ontwikkelingen.
		Kunnen wij ons ergens inschrijven voor een appartement in dit bouwproject?	
		Of is er al een brochure? En wanneer zou het project klaar moeten zijn?	
		Zou u ons de informatie die u tot nu toe tot u beschikking heeft naar ons op kunnen sturen?	
Reactie 12		Ik wil u graag een reactie geven op bovenstaand project:	Vanwege de afwatering is het ongewenst om het hele terrein te verharderen. Er dient dan elders watercompensatie plaats te vinden. De ontwikkelaar legt op het 2 dakvlakken zonnepanelen aan om de openbare ruimten te voorzien van verlichting en verwarming.
	a	Is het mogelijk de parkeer plaatsen van de bewoners te overkappen. De ruimte die boven op het dak ontstaat kan men met lage beplanting verzorgen en men heeft plaats om zonnepanelen te plaatsen om zo de elektrische spanning die nodig is om de verlichting in de openbare ruimtes van het gebouw te voorzien.	
	b	Daarnaast heb ik belangstelling om een woning te huren (telefonisch medegedeeld).	De gemeente zal uw naam en adresgegevens doorgeven aan de eigenaar Altera. De gemeente heeft geen brochure. Het is nog niet bekend of de eigenaar Altera een makelaar inschakelt voor de verhuur. Mogelijk kunt u ook zelf de website van de gemeente (www.amstelveen.nl) of die van Altera (www.alteravastgoed.nl) in de gaten houden over ontwikkelingen.