

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en beantwoording van de
zienswijzen op het

Ontwerp bestemmingsplan

Mr. G. Groen van

Prinstererlaan 114

Amstelveen, oktober 2022



Wijze van beantwoording

Een nota van beantwoording gebruiken we voor de beantwoording van inspraakreacties en zienswijzen op afwijkingen van omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen en voor de beantwoording van participatiereacties op nota's van uitgangspunten en randvoorwaarden van een locatieontwikkeling.

De ingediende zienswijzen vatten we samen. Hoewel niet expliciet beschreven, beoordelen we zienswijzen in hun geheel.

De ontvangen zienswijzen behandelen we per indiener puntsgewijs. Links vindt u de samenvatting van de reacties per inzender en in de kolom daarnaast een puntsgewijze beantwoording. In de uiterste rechterkolom geven we aan of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met eventueel een korte toelichting daarop.

Indieners ontvangen alle reacties en de beantwoording met het oog op transparante communicatie.



| | Samenvatting ingediende reacties per inzender | Beantwoording reacties per punt | Plan-aanpassing |
|---|--|--|-----------------------|
| 1 | <p><u>Mail ontvangen 24 augustus 2022</u></p> <p>1. Het te bouwen appartementen complex veel te hoog en te groot voor de locatie. Er is sprake van slagschaduw. Graag zouden wij een complex willen van maximaal 5 verdiepingen met hoog en luxe afwerkingsniveau.</p> <p>2. Tevens dient er parkeergelegenheid te zijn voor bewoners onder of bij het pand.</p> | <p>1. Bedankt voor uw reactie. De gemeente wil graag het Stadshart een kwalitatieve impuls geven én ruimte bieden aan de bouw van woningen in, voor een groot deel, de middeldure sector om te voldoen aan de enorme vraag naar woningen in Amstelveen. De vorm van het gebouw is zo aangepast dat de schaduwwerking op een acceptabel niveau ligt in relatie tot de gehele omgeving rond het nieuwe plan en niet zorgt voor onevenredige schaduwwerking. Er zijn zonnediagrammen opgesteld voor vier ijkpunten in het jaar, namelijk in maart, juni, september en december op verschillende tijdstippen. Voor deze momenten is een simulatie van de schaduwwerking gemaakt van het appartementencomplex in de nieuwe situatie. Hieruit blijkt dat in maart, september en december rond 15.00 uur schaduw is op de gevel van uw woning. Dit is weliswaar een verslechtering voor sommige woningen ten opzichte van de bestaande situatie maar er is geen sprake van een onaanvaardbare verslechtering van de bestaande leefomgeving. Een appartementencomplex van maximaal 5 past niet binnen de doelstellingen van het, voor een groot deel middeldure, woningbouwprogramma in combinatie met de stedenbouwkundige mogelijkheid om ter plaatse te werken met een hoogbouwaccent.</p> <p>2. In totaal worden er 207 gebouwde parkeerplaatsen gerealiseerd, conform de geldende Nota Parkeernormen 2021 dienen er minimaal 206 parkeerplekken te worden gerealiseerd. In de parkeergarage wordt tevens voorzien in deelmobiliteit, zoals deelauto's en deelfietsen. Bewoners krijgen geen parkeervergunning in het openbaar gebied.</p> | <p>Nee</p> <p>Nee</p> |



| | Samenvatting ingediende reacties per inzender | Beantwoording reacties per punt | Plan-aanpassing |
|---|--|--|-----------------|
| 2 | <p><u>Brief ontvangen op 7 september 2022</u></p> <p>Het plan voldoet niet aan de Hoogbouwvisie. In de Hoogbouwvisie staat een tabel met 10 gebied specifieke criteria waaraan hoogbouw moet voldoen (p. 34). Bij criterium 8 wordt beschreven "hoogbouw die door middel van terrassen en vertrappingen een groene verbinding maakt met het maaiveld". Die omschrijving komt overeen met het voorliggende bouwplan. In de kolom ernaast is met een kruisje aangegeven in welke gebieden criterium 8 is toegestaan. Een dergelijke bouwmassa is in het gebied Stadshart niet toegestaan, maar wel in Kronenburg en Keizer Karelpark. U kunt nu het bouwplan aanpassen, de Hoogbouwvisie aanpassen, gemotiveerd afwijken of aanvoeren dat het bouwplan is ingediend voordat de Hoogbouwvisie was vastgesteld. De opstandige bevolking moet zich maar schikken in haar lot en mijn zienswijze kan als niet ter zake doende worden afgedaan.</p> | <p>Bedankt voor uw reactie.</p> <p>U leest de tabel op pagina 34 van de Hoogbouwvisie en criterium 8 verkeerd om. Met de kruisjes wordt aangegeven aan welke criteria in een gebied getoetst <u>moet</u> worden. Als er geen kruisje staat, betekent dit niet dat het gegeven criterium verboden is in een bepaald gebied. Concreet: in Kronenburg en Keizer Karelpark (Startbaan) <u>moeten</u> bouwplannen voldoen aan criterium 8. In andere gebieden, zoals Stadshart, staat dit kruisje niet en moet dit niet. Maar dat betekent niet automatisch dat het dan ook niet mag. Dit zou bijvoorbeeld ook betekenen dat alleen "setbacks" ten opzichte van de rooilijn zijn toegestaan zijn bij Wijkwinkelcentra, omdat alleen daar een kruisje staat, en niet in andere gebieden en dat is niet het geval. Ook bij dit bouwproject aan de Groen van Prinstererlaan 114 wordt immers gebruik gemaakt van setbacks.</p> | Nee |
| 3 | <p><u>Mondelinge zienswijze 4 oktober 2022</u></p> <p>Algemeen</p> <p>1. Ik ben tegen het plan zoals het er nu voor staat</p> | <p>1. Bedankt voor uw reactie.</p> <p>De gemeente wil graag het Stadshart een kwalitatieve impuls geven én ruimte bieden aan de bouw van woningen in, voor een groot deel, de middeldure sector om te voldoen aan de enorme vraag naar woningen in Amstelveen.</p> | Nee |



| Samenvatting ingediende reacties per inzender | Beantwoording reacties per punt | Plan-aanpassing |
|--|---|-----------------------------------|
| <p>Bezonningsstudie</p> <p>2. De huidige situatie klopt niet in de zomer. Ik heb nu tot half 9 zon op de gevel. Nu lijkt het of, door de komst van het appartementengebouw, de bezonning op haar gevel waar haar balkon bevindt (dus niet de galerijzijde), niet veel op achteruitgaat.</p> <p>Grondwater</p> <p>3. Anders dan wat het rapport aangeeft ben ik bang dat het grondwater gaat stijgen door de werkzaamheden.</p> <p>Werkzaamheden</p> <p>4. Ik vraag mij af of haar appartementengebouw bestand is tegen de bouwwerkzaamheden</p> | <p>2. In het bestemmingsplan zijn geen beelden opgenomen van de bezonning in de huidige situatie. Er stonden voorheen wel animaties op de gemeentewebsite met de huidige situatie. Wanneer we daarnaar kijken, blijkt niet dat het huidige kantoorgebouw schaduwwerking geeft op 21 juni op de gevel van uw appartementengebouw. De vorm van het nieuwe gebouw is zo aangepast dat de schaduwwerking op een acceptabel niveau ligt in relatie tot de gehele omgeving rond het nieuwe plan en niet zorgt voor onevenredige schaduwwerking. Er zijn zonnediagrammen opgesteld voor vier ijkpunten in het jaar, namelijk in maart, juni, september en december op verschillende tijdstippen. Voor deze momenten is een simulatie van de schaduwwerking gemaakt van het appartementencomplex in de nieuwe situatie. Hieruit blijkt dat in maart, september en december vanaf 15.00 uur schaduw is op de gevel van uw woning. In juni rond 18.00 uur. Dit is weliswaar een verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie maar er is geen sprake van een onaanvaardbare verslechtering van de bestaande leefomgeving.</p> <p>3. Voor de bemaling is een bemalingsadvies uitgebracht. Deze vormt ook een bijlage bij het bestemmingsplan. De aannemer zal volgens de daarin beschreven werkwijze te werk gaan. Monitoring tijdens de werkzaamheden is daarbij belangrijk. Na gereedkomen van het gebouw zal het grondwaterpeil zich normaliseren op de huidige stand van het grondwater.</p> <p>4. De bouw van het nieuwe pand is uitvoerbaar binnen alle daarvoor geldende bouwnormen. Er is voldoende afstand tot de omliggende bebouwing. De aannemer zal een voorinspectie uitvoeren bij uw gebouw, zodat duidelijk is of er tijdens de bouw schade ontstaat. U krijgt de beschikking over de resultaten van de voorinspectie.</p> | <p>Nee.</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p> |
| Samenvatting ingediende reacties per inzender | Beantwoording reacties per punt | Plan-aanpassing |



| | | | |
|----------|---|--|---|
| 4 | <u>Brief ontvangen 4 oktober 2022</u> 1. Ik ben het niet eens met uw besluit om het bestaande kantoorgebouw te vervangen door een gigantisch wooncomplex met circa 310 woningen. 2. De omvang past niet in de omgeving. 3. De bouwstijl past niet in de omgeving. 4. De omliggende woningen zien straks alleen nog maar deze kolos. 5. Het centrum van Amstelveen wordt onnodig verder belast. | 1. Bedankt voor uw reactie. De gemeente wil graag het Stadshart een kwalitatieve impuls geven én ruimte bieden aan de bouw van woningen in, voor een groot deel, de middeldure sector om te voldoen aan de enorme vraag naar woningen in Amstelveen. 2. De locatie is gelegen aan de rand van het Stadshart en aan de stadsring die de Mr. G. Groen van Prinstererlaan is. Het realiseren van een woongebouw met enig volume past op deze plek. Het gebouw voldoet ook aan de Hoogbouwvisie waarin is opgenomen dat in de strook langs de Burgemeester Haspelslaan tot aan de Mr. G. Groen van Prinstererlaan hoogbouw mogelijk is. 3. Er komt een hoogwaardig woongebouw met sprekende architectuur, dat past binnen het stedenbouwkundige raamwerk van het Stadshart ter plaatse. Het daadwerkelijke ontwerp zal bij het indienen van een omgevingsvergunning bekend zijn. Deze aanvraag omgevingsvergunning zal, net als alle bouwplannen in Amstelveen, ook worden getoetst aan welstandseisen. 4. Zie punt 2 en 3. 5. Verdichting met woningbouw is in het Stadshart goed mogelijk vanwege de aanwezigheid van vele voorzieningen en verbindingen met openbaar vervoer. Ook de bereikbaarheid met fiets en auto is op deze locatie uitstekend. De kwaliteit van de verkeersafwikkeling is onderzocht en vormt een bijlage bij dit bestemmingsplan. Resultaat is dat de verkeersafwikkeling in de toekomstige situatie goed blijft. | Nee Nee Nee Nee Nee |
|----------|---|--|---|



| Samenvatting ingediende reacties per inzender | Beantwoording reacties per punt | Plan-aanpassing |
|---|--|------------------------|
| 6. Ik betwijfel of alle geografische studies en berekeningen wel goed zijn uitgevoerd. | 6. Bij het bestemmingsplan zit een groot aantal bijlagen waarin de realisatie van een wooncomplex op deze plek nader is onderbouwd. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd door onafhankelijke bureaus, die toetsen aan de geldende wettelijke normen. | Nee |
| 7. Projecten van deze omvang moet je niet in het centrum willen plaatsen. | 7. Zie punt 2 | Nee |
| 8. Ik vraag u alles nog eens goed door te nemen en het plan te herzien. Hopelijk komt u tot een wijs besluit. | 8. Uw zienswijze maakt onderdeel uit van de besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders. Zij hebben besloten om aan de raad voor te stellen het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. | Nee |