

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en beantwoording op het

Ontwerp

*Bestemmingsplan Uilenstede
- Kronenburg*

Amstelveen, juli 2021



Wijze van beantwoording

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan Uilenstede-Kronenburg.

Op 6 november 2020 is het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter visie gelegd.

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

De ontvangen zienswijzen worden per reclamant puntsgewijs behandeld. De indiener van de zienswijze wordt geanonimiseerd en genummerd. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de brief en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de zienswijze gegrond is en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan met indien van toepassing een korte toelichting daarop.

Alle indieners van zienswijzen ontvangen het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlage.



Samenvatting ingediende zienswijze	Beantwoording zienswijze per punt	Indien plan-aanpassing wordt dit hier aangegeven
1.		
Liander geeft aan geen opmerkingen te hebben	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	
2.		
Rijkswaterstaat geeft aan geen opmerkingen te hebben.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	
3.		
1. Het parkeerbeleid zou aangepast moeten worden. Er is sprake van parkeeroverlast omdat de Saskia van Uylenburgweg het eerste gebied is met vrij parkeren buiten Amsterdam. Voorgesteld wordt om betaald parkeren in te voeren, mede gezien het feit dat er weinig parkeerplaatsen in het nieuwe plan worden gerealiseerd.	Dit bestemmingsplan reguleert het parkeerbeleid niet, In februari 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met betaald parkeren met vergunning in Kronenburg. Hierdoor zal de parkeerdruk in Kronenburg sterk afnemen en zullen er vermoedelijk voldoende parkeerplaatsen beschikbaar komen. Invoering betaald parkeren staat gepland op februari 2022.	
2. Er wordt te hard gereden. Er zouden meer borden of andere verkeersmaatregelen genomen moeten worden om dit te beperken.	Het bestemmingsplan regelt niet de gereden snelheid van automobilisten. De inrichting van Kronenburg-Uilenstede wordt conform de landelijke inrichtingskenmerken van Duurzaam Veilig ingericht, waarbij als uitgangspunt gehanteerd wordt dat weginrichting duidelijk maakt wat de maximum snelheid is die gereden dient te worden.	
3. De rotonde Saskia van Uylenburgweg/Jeanne d'Arclaan/Laan van Kronenburg is niet duidelijk aangegeven. De verkeersdruk is hier al hoog. Voor fietsers wordt het gevaarlijk omdat auto's laat remmen. De ontwikkeling van het plan leidt tot extra verkeersdruk.	De ontwikkelingen zullen leiden tot meer verkeersbewegingen. De rotonde Jeanne d'Arclaan-Saskia van Uylenburgweg heeft echter ruim voldoende restcapaciteit om deze extra verkeersdruk op te vangen. Over het algemeen is een rotonde de meest veilige kruispuntvorm voor het afwikkelen van langzaam verkeer.	
4. Een apart fietspad op de Laan van Kronenburg zou beter zijn als het daar drukker gaat worden met	Laan Kronenburg is te smal om te voorzien van een vrij liggend fietspad. Dit past tevens niet bij de functie van de weg (erftoegangsweg, zone 30),	



fietzers. Daarbij ook liever minder brommers en een minder gladde fietsbrug naar Buitenveldert.	waarbij we volgens de landelijke richtlijnen uitgaan van een gemengd profiel met fietsers op de rijbaan. Voor brommers is dit net zoals voor fietsers een belangrijke verbinding met Buitenveldert.	
5. Reclamant vindt dat er eerlijker vermeld moet worden dat de geluidsoverlast als gevolg van vliegtuigen niet meevalt in deze wijk. Goede geluidsisolatie van woningen is niet voldoende. Mensen zitten/lopen buiten en willen ook een raam open kunnen doen. De geluidssterkte is tussen de 80 en 90 dB per overvliegend toestel op minder dan 300 meter hoogte. Als de Buitenveldertbaan wordt gebruikt gaat dit urenlang elke 2 minuten door. Afgelopen zomer is het regelmatig voorgekomen dat er 11 uur achtereen elke 2 minuten een vliegtuig overvloog! Ook 's-nachts wordt er laag over gevlogen, vooral door grote cargo's rond 04.00u tot 06.00u. De gegevens en metingen zijn van een paar jaar geleden. Sinds het uitstellen van de opening van vliegveld Lelystad wordt vaker gebruik gemaakt van de Buitenveldertbaan en wordt er lager aangevlogen. Reclamant adviseert een nieuw onderzoek uit te voeren naar vliegoverlast omdat de gegevens verouderd zijn.	De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan vrij expliciet is over de geluidsoverlast in het plangebied. Juist vanwege de geluidsoverlast door vliegtuigen worden alleen nieuwe studentenwoningen toegevoegd. Er is expliciet advies gevraagd aan GGD en opgenomen in het bestemmingsplan waarom studenten hierbij minder gezondheidsproblemen ervaren dan anderen. Het geluidsniveau aan de binnenzijde van de woningen zal aan het bouwbesluit moeten voldoen, net als elke andere woning. Dit betekent dat er in de bouwtechnieken rekening dient te worden gehouden met een bepaalde geluidsisolatie. Voor de buitenzijde geldt dat juist zoveel mogelijk op zodanig wijze is ontworpen dat er zo min mogelijk geluidweerskaatsing plaatsvindt en er zogenaamde 'sweet spots' ontstaan waar minder geluidsoverlast wordt ervaren. In paragraaf 3.4 van de plantoelichting wordt hier juist extra aandacht aan besteed. Metingen van vliegtuiglawaaï vinden nog steeds continue plaats, er staat een geluidmeetpost van de gemeente aan de Bourgondischelaan. De rapportage over het afgelopen gebruiksjaar (dat tot 31 oktober 2020 liep) is echter nog niet ontvangen van het akoestisch bureau dat de metingen doet. Vermoedelijk zullen de economische effecten (op Schiphol) van de corona-pandemie hier een belangrijk dempend effect hebben.	
6. Reclamanten hebben uitzicht over de Laan van Kronenburg en vermoeden vooral in de avonduren drugshandel. De wijkagent is hiervan op de hoogte gebracht. Als er duizenden studenten bij komen is het wellicht een goed idee om een extra politiepost in te plannen. Toezicht (al is het maar preventief) is daar gewoon nodig.	Als er sprake was van drugsoverlast, is het zeer aannemelijk dat dit wordt veroorzaakt door een gebrek aan sociale controle vanwege leegstand en gesloopte gebouwen. De nieuwe ontwikkeling van woningen en voorzieningen leidt er toe dat er meer reuring in het gebied ontstaat en daardoor informeel toezicht. Een extra politiepost in het gebied is naar de mening van de gemeente daardoor niet noodzakelijk.	
7. Reclamant is bezorgd dat natuur verdwijnt door de ontwikkeling. De bomen die in bijlage 27 staan, zijn dat de bestaande bomen of nieuwe sprietjes? De bomen langs de Laan van Kronenburg zouden er moeten blijven staan vanwege de waarde voor vogels.	Het bestemmingsplan regelt niet de omvang van de bomen en of deze behouden blijven of worden vervangen. Bijlage 27 betreft het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan is de inspiratie voor de regeling van het bestemmingsplan (regels en planverbeelding) maar betreft geen blauwdruk voor de toekomst. Duidelijk is wel dat de gemeente een groene en duurzame inrichting voor ogen heeft waarbij rekening wordt	



	gehouden met natuurwaarden en duurzame energievoorziening.	
8. Voor de vogels, vleermuizen, egels en konijnen zou meer voedsel- en nestgelegenheid een goed idee zijn.	Het stedenbouwkundig plan is de inspiratie voor de regeling van het bestemmingsplan (regels en planverbeelding) maar betreft geen blauwdruk voor de toekomst. Duidelijk is wel dat de gemeente een groene en duurzame inrichting voor ogen heeft waarbij rekening wordt gehouden met natuurwaarden en duurzame energievoorziening.	
9. Voor de insecten (die worden gegeten door vogels en vleermuizen) is het wenselijk niet alles plat te maaien, maar juist meer bloemenweides te laten ontstaan. Maaibeleid is funest voor vogels, vlinders en dieren. Een beter maaibeleid moet worden opgesteld.	Het maaibeleid is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Bovendien is niet alle grond van de gemeente en is het dus mogelijk dat de ontwikkelaars zelf voorzien in het onderhoud. Hierover kunnen in later instantie nog afspraken worden gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaars als de plannen voor de inrichting van de buitenruimte definitief zijn.	
10. Er moet een beter wegdek komen. Ook de Saskia van Uylenburgweg is tot op de draad versleten en de fietspaden zijn verzakt door zwaar materieel die er (dagelijks) overheen rijdt.	Het bestemmingsplan heeft geen invloed op het onderhoud van de weg.	
4.		
1. De ontwikkeling van Uilenstede-Kronenburg mag onder de Kaderrichtlijn Water niet zorgen voor een achteruitgang van de waterkwaliteit in de aangrenzende watergangen. AGV stuurt hierbij tevens aan op natuurlijke oevers.	De gemeente neemt deze constatering voor kennisgeving aan.	
2. De watergangen moeten in de nieuwe situatie zodanig zijn ingericht conform PVE Beheer en Onderhoud dat AGV de watergangen kan overnemen na realisatie. Afstemming is nodig voor een goede inrichting zodat AGV de watergangen kan blijven beheren.	De inrichting en het onderhoud van de watergangen wordt niet middels dit bestemmingsplan geregeld. De gemeente streeft uiteraard ook naar een goede afstemming tussen waterschap en gemeente.	
3. Bij een toename van de verharding vraagt AGV 10% watercompensatie binnen het plangebied. In het ontwerp bestemmingsplan staat echter dat de verharding met 7.824 m ² afneemt. Watercompensatie lijkt dus niet aan de orde. Echter voor alle veranderingen aan verharding moet desondanks een watervergunning worden aangevraagd. Voor deze	De aanvragen om een watervergunning hebben geen betrekking op dit bestemmingsplan en spelen pas een rol bij de uitvoering.	



vergunning moet worden aangetoond dat de toename in verharding niet boven de 1000 m ² komt.		
4. Het ontwerp bestemmingsplan meldt dat in de nieuwe situatie binnen het plangebied een afname van 445 m ² open water zal plaatsvinden. Volgens de Keur 2019 zal deze demping 1 op 1 gecompenseerd moeten worden binnen het plangebied. De hoeveelheid open water mag nooit afnemen in een nieuwe situatie.	Het bestemmingsplan bevat voldoende oppervlak aan water bij vaststelling. Het plan is aangepast.	De verbeelding van het bestemmingsplan zal een groter oppervlak aan de bestemming Water bevatten dan het ontwerp bestemmingsplan, en de plantoelichting is aangepast..
5. AGV vraagt om een modellering van het watersysteem om duidelijk te maken dat hemelwaterafvoer nooit voor een toename zal zorgen in afvoerwater of watergangen in het gebied. Lozingen van hemelwater op oppervlaktewater zijn vergunningplichtig.	De gemeente blijft in nauw overleg samenwerken met AGV bij de uitwerking en uitvoering. Eventuele modelleringen vanuit de gemeente zullen te zijner tijd worden gedeeld.	
6. Er is verder afstemming en overleg nodig met waterschap Amstel Gooi en Vechtstreek voor een soepele vergunningverlening. AGV ziet geen grote waterstaatkundige knelpunten en ziet uit naar verdere uitwerking van dit project.	De gemeente blijft in nauw overleg samenwerken met AGV bij de uitwerking en uitvoering.	
5.		
1. Op de verbeelding en in de regels is geen rekening gehouden met de ondergrondse 150 kV hoogspanningsverbinding Nieuwe Meer – Amstelveen die volgens TenneT gedeeltelijk binnen het plangebied valt.	Vanuit het belang van externe veiligheid is er soms aanleiding kabels en leidingen in een bestemmingsplan op te nemen en met een dubbelbestemming te beschermen. Doorgaans is dit echter niet aan de orde. In die gevallen is bestemmen van het tracé in een bestemmingsplan niet gewenst en ook niet in het belang van de leidingeigenaar. Voor het uitvoeren van werkzaamheden aan leidingen is een omgevingsvergunning nodig en voor het verleggen van leidingen of aanleggen van nieuwe leidingen is zelfs een planologische procedure noodzakelijk. De belangen van de eigenaar zijn voldoende gewaarborgd door het doorgaans op de betreffende gronden	



	gevestigde zakelijk recht. Gelet op het dichte netwerk aan kabels en leidingen in de grond dient uiterste terughoudendheid te worden betracht bij het bestemmen van tracé's van kabels en leidingen. Conform de standaardbestemmingen, vormgegeven in SVBP2012, worden kabeltracé's niet bestemd binnen de gemeente Amstelveen. Daarnaast bestaat voor grondwerkzaamheden het wettelijk verplichte systeem van een klicmelding.	
2. Verzocht wordt de hoogspanningsverbinding met een dubbelbestemming op te nemen met bijbehorende belemmerde strook van 3 meter aan weerszijden van het kabeltracé. Een tekstvoorstel voor de regels is bijgevoegd.	Zie onze reactie onder 5.1	
6.		
1. Provincie Noord-Holland is verheugd dat het bestemmingsplan in een volgende fase is beland en hiermee een stap zet richting het terugdringen van kantorenleegstand.	De gemeente is verheugd met deze reactie.	
2. Het opgenomen programma biedt het juiste perspectief en past binnen de kaders en de regionale behoefte.	De gemeente neemt deze constatering voor kennisgeving aan.	
3. Mbt de eerdere opmerking van de provincie over de hoeveelheid detailhandel is geconstateerd dat deze hoeveelheid is teruggebracht en een advies van de Adviescommissie niet langer noodzakelijk is.	De gemeente neemt deze constatering voor kennisgeving aan.	
4. De provincie heeft met belangstelling gelezen dat een goed stedenbouwkundig plan kan leiden tot reductie in geluidhinder en dat rekening wordt gehouden met vliegtuiggeluid.	De gemeente neemt deze constatering voor kennisgeving aan.	
5. Aandacht wordt nog gevraagd voor de Omgevingsverordening NH2020 als opvolger voor de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Gevraagd wordt in de paragraaf aangaande provinciaal beleid hiernaar te verwijzen.	In de plantoelichting zal een passage worden opgenomen over de nieuwe Omgevingsverordening.	Ja, zoals toegelicht
7.		
1. De reclamant wijst de gemeente er op dat de	De gemeente neemt deze constatering voor kennisgeving aan.	



gemeenteraad Sustainable Developments Goals (SDG) heeft omarmd en dat dat niet vrijblijvend kan zijn.		
2. Het bestemmingsplan zal moeten worden getoetst en verdedigd wanneer wordt afgeweken van de SDG. Vooral DGB3: Good health and wellbeing.	Het bestemmingsplan wijkt naar de mening van de gemeente niet af van de SDG. DGB3 focust zich op moedersterfte, epidemieën en seksuele rechten. Dit bestemmingsplan is hiermee niet in tegenspraak. Met betrekking tot de algemene gezondheid: De gezondheidsraad en WHO stellen een veilige geluidsnorm van 40dB(A). De waarde in de woning moet voldoen aan het Bouwbesluit en de Wet geluidshinder en die bedraagt 33 dB(A). Daarmee ligt deze waarde onder de norm die de gezondheidsraad en de WHO stellen. De GGD stelt daarnaast dat door de tijdelijkheid van bewoning van studerende, de kans op gezondheidsschade vrijwel nihil is.	
3. Wat bedoelt de gemeente met 'tijdelijke campus contracten die waarborgen dat men tijdelijk blootgesteld wordt aan negatieve invloeden op de gezondheid en verhinderen dat een 'verkleuring' plaatsvindt'? Verkleuring afgezet tegen antisemitisme en racisme? SDG10. Verkleuring in het kader van artikel 1 van de Grondwet?; non-discriminatie beginsel? SDG 10. Is er wellicht sprake van leeftijdsdiscriminatie? Er is geen leeftijd verbonden met studeren. Het is in tegenspraak met het doel Kronenburg te ontsluiten voor 'extended stay'. Hoe korter de woontijd hoe beter en zo min mogelijk moet de conclusie zijn.	Bedoeld wordt dat maximaal instrumentarium wordt gebruikt om te voorkomen dat andere doelgroepen dan studenten gebruik zullen maken van de studentenwoningen. Dit heeft uiteraard niets te maken met huidskleur of ras. Een campuscontract is een huurovereenkomst waarin is vastgelegd dat de huurder in de studentenwoning kunt blijven wonen zolang deze als student staat ingeschreven bij een onderwijsinstelling (wo, hbo of mbo). De verhuurder controleert ieder jaar of huurder nog ingeschreven staat bij de onderwijsinstelling. Zes maanden na het beëindigen van een studie moet de huurder de studentenwoning verlaten hebben. De huur betreft dus altijd een tijdelijke situatie. Er is geen sprake van leeftijdsdiscriminatie, want iedereen kan student zijn. Het is over het algemeen echter wel zo dat studenten jong zijn en nog geen gezin hebben gesticht. Deze omstandigheden betekenen dat de eisen die aan een woning worden gesteld anders zijn dan die van niet studerende mensen. Doordat de studentenwoningen grotendeels een huur hebben tot de kwaliteitskortingsgrens van de huurtoeslagbepalingen, zijn de woningen extra aantrekkelijk voor bewoners onder de 23 jaar die nog geen recht op huurtoeslag hebben.	Ja het woord 'verkleuring' is voor de duidelijkheid gewijzigd naar 'veranderingen'.
4. Het tijdelijk en bewoning door jongeren vergoelikt de negatieve gezondheidseffecten die het wonen op Uilenstede en Kronenburg kennelijk oplevert (DGB3). De onderbouwing hiervoor wordt geleverd door een subjectief enquête onderzoek. Niet meegenomen is de hoge doorstroom van ongeveer 25-30% mutaties.	Er is expliciet advies gevraagd aan GGD en opgenomen in het bestemmingsplan waarom studenten hierbij minder gezondheidsproblemen ervaren dan anderen. Het geluidsniveau aan de binnenzijde van de woningen zal aan het bouwbesluit moeten voldoen, net als elke andere woning. Dit betekent dat er in de bouwtechnieken rekening dient te worden gehouden met een bepaalde geluidsisolatie. Voor de buitenzijde geldt dat juist zoveel	



Verhuizingen geven aan dat men 'vlucht' voor de woon- en leefomstandigheden.	mogelijk op zodanige wijze is ontworpen dat er zo min mogelijk geluidweerkaatsing plaatsvindt en er zogenaamde 'sweet spots' ontstaan waar minder geluidsoverlast wordt ervaren. In paragraaf 3.4 van de plantoelichting wordt hier juist extra aandacht aan besteed. Gezien de grote behoefte aan studentenwoningen en de beschikbare locatie is er sprake van een unieke mogelijkheid om studenten dichtbij de stad en de universiteit te kunnen huisvesten voor een relatief lage huur. De woningen zullen moeten voldoen aan het huidige bouwbesluit en zijn dus niet te vergelijken met de bestaande woningen op Uilenstede. Bewoning door studenten betekent dat er een 'garantie' is dat er geen sprake zal zijn van een permanente bewoning. Zoals hierboven is aangegeven, is verder verantwoord waarom het aannemelijk is dat deze studenten tegelijk ook 'jong' zijn. Verder is er uiteraard een hoge doorstroom omdat studentenwoningen nu eenmaal zijn bedoeld voor studenten en niet voor niet studerende en/of stelletjes/gezinnen.	
5. Er is geen waarborg of controle op veiligheid of hygiëne door Duwo of gemeente mbt de gezondheid of mbt georganiseerde feesten.	Toezicht op overlast wordt niet middels een bestemmingsplan geregeld.	
6. Reclamant omschrijft uitgebreid de woonomstandigheden in Uilenstede die hij ervaart en geeft aan dat er veel illegale bewoning is, onderhuur, en dat de woningen worden beschouwd als jeugdhonk of drinkkeet. Een advertentie voor een vacature sociaal beheerder bij Duwo onderschrijft dit.	Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op de kennelijke illegale bewoning, gebruik als drinkkeet of onderhuur in het huidige Uilenstede. Dit soort zaken valt onder handhaving van gestelde regels en wetten.	
7. Het plan voorziet niet in goed uitgeruste feestzalen om aan de behoefte te voldoen. De gemeente zou deze moeten faciliteren waarbij voldoende waarborgen zijn voor veiligheid, gezondheidsgedrag en beheersing van nachtrust verstoringen.	In het nieuwe plan voor Kronenburg zijn binnen de gebouwen voor studentenwoningen diverse mogelijkheden voor multifunctionele ruimten. Er is gekozen voor een gemengde bestemming waarbij juist diverse functies binnen een gebouw plaats kunnen vinden.	
8. Huisfeesten in Corona-tijd en daarna moeten worden verboden.	Dit bestemmingsplan kan geen regels bevatten met betrekking tot huisfeesten en bijbehorende gezondheidsproblemen of overlast. Daarvoor zijn andere (gemeentelijke) regels van toepassing.	
9. Bijeenkomsten in collectieve ruimten moeten worden gereguleerd en gemaximeerd, zeker in Corona-tijd.	Dit bestemmingsplan kan geen regels bevatten met betrekking tot huisfeesten en bijbehorende gezondheidsproblemen of overlast. Daarvoor zijn andere (gemeentelijke) regels van toepassing.	
10. Reclamant omschrijft uitgebreid op welke wijze er	De gemeente neemt kennis van deze waarnemingen.	



naar zijn mening wordt geparkeerd in het gebied.		
11. Ook bewoners van Uilenstede hebben recht op parkeervergunningen zoals ook elders in Amstelveen (SDG 9, 10). De parkeerdruk zal in de toekomst groter worden door vrijwel verdubbeling van de bewoners en hun bezoek en de beoogde bedrijvigheid.	Dit bestemmingsplan reguleert het parkeerbeleid niet. De gemeenteraad in heeft in februari 2021 ingestemd met invoering betaald parkeren met vergunning in Kronenburg, hierdoor zal de parkeerdruk in Kronenburg sterk afnemen en er voldoende parkeerplaats beschikbaar komen.	
12. Het is ongewenst nog meer mensen bloot te stellen aan de door de GGD geconstateerde negatieve gezondheidseffecten. De GGD zegt dat slechts gezonde jongeren hieraan tijdelijk (maar dit is niet gespecificeerd) kunnen worden blootgesteld. De compacte woonvorm heeft ook effect m.b.t. pandemieën of epidemieën zoals Covid-19.	Zie de reactie onder 7.4 van deze zienswijzen. De woningen zullen anders worden vormgegeven dan de woningen in Uilenstede en moeten voldoen aan het nieuwste bouwbesluit. De GGD heeft daarnaast wel degelijk aangegeven dat met 'tijdelijk' een tijdelijke bewoning door studenten wordt bedoeld gedurende hun studie. De effecten van een epidemie of pandemie op deze woonvorm zijn niet expliciet betrokken in dit bestemmingsplan, maar dit is ook niet noodzakelijk om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is het zo dat het bestemmingsplan een goede interne inrichting (met het oog op toekomstige epidemieën en pandemieën) van de gebouwen niet bepaalt en niet in de weg staat.	
13. De gevolgen van de woningdichtheid bij een vliegcrash zoals in de Bijlmer zijn niet te overzien. Na realisatie woont ongeveer 7% van de inwoners van Amstelveen op Uilenstede/Kronenburg.	Deze gevolgen zijn beschreven in paragraaf 7.4.2 van de plantoelichting.	
8.		
1. De Vrije Universiteit (VU) geeft aan dat het de realisatie van het bestemmingsplan van harte ondersteunt.	De gemeente is verheugd dit te vernemen.	
2. Aandacht wordt wel gevraagd voor de betaalbaarheid van de 2500 studentenwoningen. In de regels is wel geregeld dat 100 % van de woningen in de categorie 'sociale huur' dient te vallen, maar dat grotendeels de aftoppingsgrens voor jongeren onder de 23 jaar moet worden gehanteerd is (nog) niet geregeld. Dat is wel het uitgangspunt van de gebiedsvisie. De VU hecht waarde aan die betaalbaarheid zoals die verzekerd is bij woningen die DUWO op Uilenstede verhuurt. Bovendien komt het de gedeelde identiteit en de huren in Uilenstede en Kronenburg ten goede.	In het bestemmingsplan kunnen verder geen eisen worden gesteld met betrekking tot de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen. In de anterieure overeenkomsten is dit inmiddels echter opgenomen en gewaarborgd.	



3. Verder is de VU van mening dat de toevoeging van 2500 betaalbare studentenwoningen niet gepaard mag gaan met een beperking van de bestaande mogelijkheden voor (studenten-)woningen op Uilenstede.	De toevoeging van de studentenwoningen in Kronenburg gaat niet gepaard met een beperking van de bestaande woningen op Uilenstede. Dezelfde bestemmingen zijn bij nader inzien opgenomen als in het vorige bestemmingsplan.	
9.		
1. De Groenraad adviseert de gemeente bestaande en toekomstige oevers onverhard uit te voeren en van groen te voorzien ten behoeve van amfibieën etc.	Het bestemmingsplan is niet bepalend voor de wijze van inrichting van de oevers.	
2. Gevraagd wordt om ruimte te creëren voor studenten om te kunnen tuinieren of om dieren te houden enz.	Wellicht dat tuinieren op de daken van de gebouwen een mogelijkheid is en in de bestemming Groen. Het wel of niet mogen houden van dieren is niet bepaald in dit bestemmingsplan.	
3. De Groenraad levert een lijst van 15 ideeën die kunnen worden gebruikt bij de inrichting van het gebied die ten goede komen aan de natuurontwikkeling.	De gemeente dankt de Groenraad en zal de lijst ter harte nemen en aan de ontwikkelende partijen meegeven.	
10.		
1. Caransa Groep BV staat positief tegenover het voornemen van de gemeente om ruimtelijke kaders van het plangebied te herzien maar verzoekt de gemeente om winkelcentrum Kostverlorenhof in het plan te integreren.	De gemeente kan en wil in dit stadium het bestemmingsplangebied niet vergroten ten behoeve van Kostverlorenhof. In de plantoelichting is uiteen gezet hoe het proces tot stand is gekomen. Het Kostverlorenhof past ruimtelijk niet in dit kader.	
2. Caransa ziet in bijlage 8 van de plantoelichting dat de totale kwantitatieve behoefte aan horeca als gevolg van de ontwikkeling van het plan een uitbreiding van 4318 tot 4637 m ² b.v.o. rechtvaardigt. In het bestemmingsplan wordt 2500 m ² b.v.o. opgenomen. In de nabije omgeving is nog een behoefte van 2000 m ² b.v.o.. Caransa zou graag in overleg treden met de gemeente op de wijze waarop die 2000 m ² in Kostverlorenhof gerealiseerd zou kunnen worden. En zou dit graag in de plannen opgenomen en uitgewerkt willen zien.	De door Caransa gewenste (her-)ontwikkeling van Kostverlorenhof staat los van dit bestemmingsplan. Zoals Caransa zelf aangeeft blijft de toegestane hoeveelheid aan horeca ruimschoots binnen de door Bureau Stedelijke Planning opgegeven 'ladderruimte'. Het staat Caransa vrij om zelf een plan in te dienen bij de gemeente.	
3. Caransa vindt de toename van het oppervlak aan	De toevoeging van horeca op deze locatie is gerechtvaardigd door het	



horeca (2500 m ² b.v.o.) in het plangebied niet in verhouding staan ten opzichte van de aanwezige horeca in het Kostverlorenhof (1000 m ² b.v.o.) en verzoekt de gemeente deze naar beneden bij te stellen tot 1500 m ² b.v.o..	toevoegen van studentenwoningen en voorzieningen. Daarnaast was er al sprake van een lage horecadichtheid in het gebied en is er ontwikkelruimte op Kronenburg. De hoeveelheid m ² is zoals hiervoor aangegeven veel lager dan de mogelijke ontwikkelruimte. Caransa hoeft volgens het onderzoek niet te vrezen om op Kostverlorenhof te worden 'weggeconcentreerd' omdat er ruimschoots voldoende behoefte blijft bestaan.	
4. Betwijfeld wordt of de beoogde doelgroep van het plangebied behoefte heeft aan een dergelijke horeca invulling zeker als er op 500 meter een geschikt alternatief is.	Volgens het onderzoeksbureau is er ruimschoots voldoende behoefte met inachtneming van de beoogde toekomstige en huidige gebruikers in het plangebied. De gemeente gaat uit van de deskundigheid van het onderzoeksbureau.	
5. In Kostverlorenhof zou het toevoegen van horeca ten koste gaan van detailhandel. Dit is niet wenselijk. Gevraagd wordt om de ontwikkelmogelijkheden van Kostverlorenhof te verruimen waarbij er ook horeca-eenheden mogelijk worden gemaakt van bijvoorbeeld 300 m ² b.v.o..	De (her-)ontwikkeling van Kostverlorenhof speelt geen rol bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan. Zoals aangegeven staat het Caransa vrij om een initiatief in te dienen bij de gemeente.	
6. Met het oog op de ambitie en plannen voor herontwikkeling van het Kostverlorenhof verzoekt Caransa de gemeente hiervoor in 2021 en de daaropvolgende jaren ruimte in de gemeentelijke agenda te maken.	In het kader van dit bestemmingsplan kunnen daarover geen uitspraken worden gedaan.	
11.		
1. Rijsterborgh Vastgoed B.V. geeft aan een pro forma zienswijze in te dienen en verzoekt de gemeente tenminste 4 weken de gelegenheid om deze aan te vullen omdat de termijn van 6 weken gezien de omvang en inhoud van de ontwerp besluiten te kort is.	Een aanvullende termijn is gegeven. Deze is conform vaste jurisprudentie bij de Raad van State gesteld op 2 weken. De zienswijze is na deze twee weken niet aangevuld.	
2. Vooruitlopend op de aanvulling geeft Rijsterborgh aan dat de ontwerpbesluiten niet voorzien in een goede ruimtelijke ordening en financieel en maatschappelijk onuitvoerbaar zijn. De rechten en belangen van Rijsterborgh worden onevenredig geschaad.	Rijsterborgh heeft deze mening niet onderbouwd en de gemeente deelt deze mening niet. Een aanvulling op de zienswijze is niet ontvangen.	
3. Rijsterborgh vindt het onbegrijpelijk dat de gemeente de volledige kantoorvoorraad in Amstelveen laat	Er is middels dit bestemmingsplan geen sprake van het transformeren van de volledige kantoorvoorraad van Amstelveen. Slechts de locaties in Kronenburg	



transformeren naar functies waar geen/onvoldoende behoefte naar bestaat. Naar de mening van Rijsterborgh is er geen sprake van leegstand en/of een monofunctioneel kantorengedebiet althans niet in die mate.	die leegstaan of waar onvoldoende behoefte aan bestaan, worden functioneel herontwikkeld en klaargemaakt voor de toekomst, waarbij zelfs rekening wordt gehouden met de bestaande kantormogelijkheden. Hierbij wordt ook gekeken naar het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit. Hiervan is meer sprake indien er een multifunctioneel gebied ontstaat in plaats van een monofunctioneel. Daarnaast is middels onderzoek aangetoond dat er voldoende behoefte is aan de functies die worden toegevoegd.	
4. Het feit dat de ontwerp besluiten ter visie zijn gelegd zonder dat er anterieure overeenkomsten zijn gesloten wijkt af van de gebruikelijke werkwijze van de gemeente, waarmee een financieel risico wordt gelopen. Dit is onaanvaardbaar.	De gemeente deelt de zorgen van Rijsterborgh Vastgoed niet. Het kostenverhaal voor de mogelijk te ontwikkelen bestemmingen is bij de vaststelling van het bestemmingsplan verzekerd.	
12.		
1. Rock Solid Vastgoed Participatie 3 B.V. geeft aan een pro forma zienswijze in te dienen en verzoekt de gemeente tenminste 4 weken de gelegenheid om deze aan te vullen omdat de termijn van 6 weken gezien de omvang en inhoud van de ontwerp besluiten te kort is.	Zie het antwoord onder 11.1	
2. Vooruitlopend op de aanvulling geeft Rock Solid aan dat de ontwerpbesluiten niet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, financieel en maatschappelijk onuitvoerbaar zijn. De rechten en belangen van Rock Solid worden onevenredig geschaad.	Zie het antwoord onder 11.2	
3. Rock Solid vindt het onbegrijpelijk dat de gemeente de volledige kantoorvoorraad in Amstelveen laat transformeren naar functies waar geen/onvoldoende behoefte naar bestaat. Naar de mening van Rock Solid is er geen sprake van leegstand en/of een monofunctioneel kantorengedebiet althans niet in die mate.	Zie het antwoord onder 11.3	
4. Het feit dat de ontwerp besluiten ter visie zijn gelegd zonder dat er anterieure overeenkomsten zijn gesloten wijkt af van de gebruikelijke werkwijze van de gemeente, waarmee een financieel risico wordt	Zie het antwoord onder 11.4	



gelopen. Dit is onaanvaardbaar.		
13.		
1. SIX advocaten dient namens cliënt Rock Solid Vastgoed Participatie 6 B.V. een pro forma zienswijze in en verzoekt om een termijn waarbinnen de zienswijze aangevuld kan worden.	Zie het antwoord onder 11.1	
14.		
1. Metropoolregio Amsterdam (MRA) geef aan dat het project een belangrijke bijdrage levert aan de ambities van de metropoolregio en aan het aanzienlijke tekort aan studentenhuysvesting. De locatie is dan ook aangewezen als MRA-proeftuinlocatie, is toegevoegd aan de projectenlijst versnellingsmogelijkheden woningbouw MRA en is onlangs toegevoegd als MRA-sleutelproject.	De gemeente neemt deze reactie voor kennisgeving aan en dankt de MRA.	
2. De MRA wil de gemeente Amstelveen complimenteren met de versnelling in het planproces die met het ontwerp bestemmingsplan is bereikt. Hierdoor wordt het mogelijk om een deel van het tekort aan betaalbare studentenhuysvesting eerder op te lossen.	De gemeente neemt deze reactie voor kennisgeving aan en dankt de MRA.	
15.		
1. SIX advocaten vult namens cliënt Rock Solid de eerdere pro forma zienswijze aan en geeft aan dat deze aanvulling ook de pro forma zienswijze aanvult die Rock Solid zelf al eerder had ingediend. Rock Solid is eigenaar van W.H. van Keesomlaan 1 en 3 dat in Kronenburg ligt en een kantoorgebouw van 38 meter en een parkeerterrein op het terrein heeft.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.	
2. Volgens het ontwerp bestemmingsplan wordt op korte afstand van het perceel van Rock Solid een gebouw mogelijk gemaakt van 48 meter hoog waar 750 studentenkamers en 450 extended staykamers kunnen worden gerealiseerd. Het uitzicht en de	Deze stelling wordt voor kennisgeving aangenomen. Of daadwerkelijk sprake zal zijn van planschade kan worden vastgesteld zodra Rock Solid hiervoor een planschadeclaim indient en de procedure hiervoor wordt opgestart.	



lichtinval zullen verslechteren. Dit zal leiden tot planschade omdat de waarde van het pand zal verminderen.		
3. Onduidelijk is waarom juist op de plek nabij het gebouw van Rock Solid zo'n verruiming van de bouwhoogte wordt toegestaan. Dit wordt in het bestemmingsplan niet onderbouwd.	Amstelveen wil binnenstedelijk verdichten. Om ervoor te zorgen dat dit niet ten koste gaat van de kwaliteit is in 2019 Hoogbouwvisie Amstelveen opgesteld. Dit document benoemt de uitgangspunten waar hoogbouw aan moet voldoen en noemt gebieden waar hoogbouw denkbaar is. Voor Kronenburg zijn gebiedsspecifieke criteria opgenomen. Daarnaast geeft Gebiedsvisie Kronenburg een eerste aanzet tot de compositie van de gebouwen. Het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan het ontwerp bestemmingsplan heeft deze compositie verfijnd. Hierbij is gekeken hoe gebouwen zich verhouden tot de omgeving. Naar aanleiding hiervan zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in de footprints van enkele gebouwen. Het hoogteaccent verhoudt zich naar mening van de gemeente en de Stadsbouwmeester, stedenbouwkundig goed tot het gebouw van Rock Solid en creëert geen hinder. Met zicht vanuit het Rock Solid gebouw op het water en de nieuwbouw is rekening gehouden.	
4. Hoe past een dergelijke opzet in het groene karakter dat de gemeente zegt te willen behouden/creëren.	Het gebouw zal moeten voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in het beeldkwaliteitplan. Daarin wordt onder meer gesteld dat het gebouw een 'groene' vertrapping met het maaiveld dient te krijgen en een 'hart' dat onderdeel uitmaakt van het groene parklandschap.	
5. Welke (milieu-)effecten heeft een dergelijk hoog gebouw op de omgeving mbt bijvoorbeeld geluid, windhinder effecten op flora en fauna en stikstof?	In hoofdstuk 7 zijn de milieu-effecten van de uitvoering van het bestemmingsplan beschreven. In paragraaf 7.11 zijn de hoogbouweffecten beschreven, waarbij ook wordt verwezen naar bijlage 23 bij de plantoelichting. Dit betreft een windhinderonderzoek.	
6. Waarom zijn de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende percelen niet onderzocht en meegewogen en waarom is niet gekozen voor een andere minder bezwaarlijke optie zoals in het stedenbouwkundig raamwerk in de Gebiedsvisie waarbij ook het zwembad nog was ingepast in de bebouwing waardoor het gebouwdeel aan het water veel minder dichtbij het gebouw van Rock Solid zou komen.	De belangen van eigenaren en gebruikers in en om het gebied zijn meegewogen in de onderzoeken die zijn uitgevoerd om de effecten van dit bestemmingsplan te beoordelen. De stedenbouwkundige opzet is gedurende het planproces gewijzigd. Ook Rock Solid is meegenomen in het gebiedsvisieproces. In de Gebiedsvisie zijn stedenbouwkundige kaders omschreven die in het vervolgproces richting bestemmingsplan verder zijn uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Daarbij is de ligging en massa van bebouwing iets gewijzigd en is het gebouw verder naar het noorden komen te liggen ten opzichte van de Gebiedsvisie, waardoor dit resulteert in positieve effecten op de bezonning en windhinder..	
7. Rock Solid is van mening dat het	Ze de reactie onder 15.6.	



ontwerpbestemmingsplan op dit punt onzorgvuldig is voorbereid en onvoldoende is gemotiveerd. De gemaakte keuzes zijn niet onderbouwd en lijken willekeurig. Het vast te stellen bestemmingsplan dient rekening te houden met de belangen van Rock Solid.		
8. Rock Solid heeft bezwaar tegen het feit dat ze buiten de voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan is gehouden. Ook Rock Solid zou namelijk nieuwe ontwikkelingen op haar perceel mogelijk maken en heeft hiervoor 2 gerenommeerde architectenbureaus gevraagd te onderzoeken welke ontwikkelingen op het perceel passend zouden zijn. Team V heeft een concreet plan ontwikkeld voor herontwikkeling van het bestaande kantoorpand en voor nieuwbouw van de locatie van de parkeergarage. Rock Solid zou deze plannen graag in het bestemmingsplan opgenomen zien.	We hebben te maken met een facilitair project waarbij eigenaren (van een gebied met grote leegstand) zelf met initiatieven zijn gekomen om de leegstand te lijf te gaan. Rock Solid heeft nooit concreet laten blijken mee te willen doen, danwel met een leegstandsprobleem te kampen, en daar zijn zeker kansen voor geweest. Rock Solid is namelijk wel betrokken geweest bij de gebiedsvisie en daarbij is ook door de wethouder aangegeven dat initiatiefnemers in het gebied hun plan kunnen indienen. Dit is vanuit Rock Solid echter niet gebeurd. Bovendien is het op elk moment mogelijk met een initiatief te komen en niet pas nadat een bestemmingsplan in procedure is gebracht, zoals nu is gehandeld. Dit betekent dat de gemeente het initiatief niet mee heeft kunnen nemen met dit bestemmingsplan.	
9. Het niet betrekken en inventariseren van wensen van Rock Solid en andere eigenaren buiten de transformatiezone bij de totstandkoming is onzorgvuldig.	Zie de reactie onder 15.8.	
10. De grens van de transformatiezone lijkt onlogisch en is niet beargumenteerd. Rock Solid verzoekt deze aan te passen. Als de gemeente het karakter van Kronenburg wil veranderen dan ligt het voor de hand om heel Kronenburg daarbij te betrekken en de begrenzing van de transformatiezone aan te passen. Rock Solid doet in de bijlagen bij de zienswijze een voorstel voor een nieuwe begrenzing van de transformatiezone.	Zie de reactie onder 15.8.	
11. Nu is gebleken dat een verruiming van de mogelijkheden mbt studentenwoningen en extended stay tot de mogelijkheden behoort heeft ook Rock Solid de wens om iets nieuws te ontwikkelen, passend binnen de Gebiedsvisie, het stedenbouwkundig raamwerk en de ruimtelijke uitgangspunten van het	Deze informatie is niet nieuw voor Rock Solid, omdat de Gebiedsvisie dit al omschrijft. Het is overigens deels in tegenspraak met de eerdere (gedeeltelijk pro forma) zienswijze die Rock Solid zelf heeft ingediend, waarin het verloren gaan van formele kantoor vierkante meters wordt betreurd en het de transformatie naar functies waar geen/onvoldoende behoefte aan bestaat wordt benoemd (reactie 12.3).	



bestemmingsplan.		
12. Rock Solid stelt voor om voor het bestaande kantoorpand de bestemming Gemengd-3 te krijgen waarbij de maximale bouwhoogte wordt verhoogd naar 42 meter. Aan de kantoorfunctie worden 210-250 extended stay units toegevoegd.	Een nieuw initiatief wordt in dit stadium van het bestemmingsplan niet opgenomen in het bestemmingsplan zelf in verband met de planning van het bestemmingsplan. Het is echter wel mogelijk om hierover met de gemeente in overleg te treden waarbij een ruimtelijke onderbouwing kan worden aangeleverd waaruit blijkt dat de ontwikkeling mogelijk is. Hierbij kan (deels) gebruik worden gemaakt van de onderzoeken die voor dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd.	
13. Rock Solid stelt voor om voor de bestaande parkeervoorziening de bestemming Gemengd-7 te verkrijgen met daarbij de specificatie dat er een parkeergarage komt, en 400-500 studentenunits en aantrekkelijke voorzieningen in de plint. Het toegevoegde bouwvolume wordt dan 15.000-20.000 m ² b.v.o. waarbij de getrapte maximale hoogte 20-45 meter wordt.	Een nieuw initiatief wordt in dit stadium van het bestemmingsplan niet opgenomen in het bestemmingsplan zelf in verband met de planning van het bestemmingsplan. Het is echter wel mogelijk om hierover met de gemeente in overleg te treden waarbij een ruimtelijke onderbouwing kan worden aangeleverd waaruit blijkt dat de ontwikkeling mogelijk is. Hierbij kan (deels) gebruik worden gemaakt van de onderzoeken die voor dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd.	
14. Rock Solid verzoekt om te onderzoeken of de plannen in het bestemmingsplan kunnen worden ingepast. Ze passen wel binnen de gemeentelijke ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten en zorgen voor een goede ruimtelijke samenhang van de percelen van Rock Solid met de omgeving. De toevoeging van functies past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking en er zijn gelet op de verrichte onderzoeken geen relevante negatieve effecten te verwachten.	Een nieuw initiatief wordt in dit stadium van het bestemmingsplan niet opgenomen in het bestemmingsplan zelf in verband met de planning van het bestemmingsplan. Het is echter wel mogelijk om hierover met de gemeente in overleg te treden waarbij een ruimtelijke onderbouwing kan worden aangeleverd waaruit blijkt dat de ontwikkeling mogelijk is. Hierbij kan (deels) gebruik worden gemaakt van de onderzoeken die voor dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd.	
15. Rock Solid wijst voor de goede orde op jurisprudentie waaruit blijkt dat het een passende en gebruikelijke manier is om een ruimtelijk initiatief kenbaar te maken in een zienswijze. Indien het initiatief voldoende concreet en onderbouwd is (en Rock Solid meent dat dit het geval is), vergt de zorgvuldigheid dat het gemeentebestuur beziet of hieraan medewerking kan worden verleend. Rock Solid verneemt dan ook graag welke aanvullende gegevens nodig zijn om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van	De gemeente is van mening dat het initiatief in deze zienswijze niet voldoende concreet en onderbouwd is, en afwijkt van het gemeentelijk beleid (oa. de Gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede). Stedenbouwkundig, programmatisch en financieel is het plan niet afgestemd met de andere initiatieven binnen het plangebied. Hierover kan overleg plaatsvinden, maar het zal buiten de procedure van het bestemmingsplan moeten gebeuren om ontwikkelingen in de rest van het gebied niet te hoeven vertragen.	



het initiatief aan te tonen.		
16. Mocht een hogere grenswaarde geluid ook voor het plan van Rock Solid nodig zijn, dan verzoekt Rock Solid deze vóór vaststelling van het aangepaste bestemmingsplan vast te stellen.	Als een hogere grenswaarde geluid nodig is, zal er bij het in procedure nemen van het initiatief een beoordeling plaatsvinden en mogelijk een besluit worden genomen.	