

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en beantwoording op het

*Ontwerp
Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan
Bedrijventerrein Amstelveen Zuid
(BTAZ) en concept Beeldkwaliteitsplan
Bedrijventerrein Amstelveen Zuid*

Amstelveen, november 2021



Wijze van beantwoording

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) en het concept Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid.

Op 18 juni 2021 is het ontwerp bestemmingsplan samen met het beeldkwaliteitsplan 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 of beeldkwaliteitsplan 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	Als er een plan-aanpassing volgt, staat hier beschreven op welke wijze.
1.		
1. De gastransportleiding met dubbelbestemming 'Leiding-Gas' wijkt op 2 plaatsen iets af van de feitelijke ligging van de leiding. Verzocht wordt de bestemming aan te passen. De werkelijke ligging kan worden opgevraagd. Verder wordt opgemerkt dat boven de leiding verharding is geprojecteerd. Dit is niet zomaar mogelijk. Hiervoor moet contact worden opgenomen met de tracébeheerder van de Gasunie.	De bestemming is tot nu toe overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De gemeente zal de werkelijke ligging overnemen. Mbt verharding: de gemeente zal hiermee rekening houden. Verharding is geen vereiste binnen de bestemming Verkeer, als onverhoopt toch verharding noodzakelijk is, zal contact worden opgenomen.	De verbeelding is aangepast.
Conclusie		De zienswijze is gegrond.
2.		
1. Het is correct dat alle bedrijfsgebouwen en woningen Zijdelweg 11 en 13 binnen het bestemmingsplan gehandhaafd blijven. Het is onduidelijk of dit gedeelte binnen de grenzen van het bestemmingsplan BTAZ valt.	Zijdelweg 11 en 13 zijn beide opgenomen in het bestemmingsplan, dat betekent dat het bestemmingsplan ook op deze percelen van toepassing is.	
2. Reclamanten zijn akkoord met de verkaveling zoals weergegeven in bijlage 15.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	
3. Reclamanten gaan ervan uit dat de bestemming voor McDonalds gehandhaafd blijft volgens de vergunning en bijbehorende openingstijden. Dit zoals vastgelegd in de uitspraak van de Raad van State d.d. 11 juli 2018. De openingstijden	De openingstijden voor McDonalds zijn geregeld in de afgegeven vergunning. Mocht te zijner tijd een ander bedrijf gebruik willen maken van de Horeca-bestemming dan zullen de dan geldende milieuregels (op dit moment zijn die vastgelegd in het Activiteitenbesluit) in acht genomen moeten worden. Deze regels	



moeten in het bestemmingsplan worden opgenomen.	bieden bescherming tegen hinder en overlast.	
4. De aanwezige geluidswering en de groene zoom dienen gehandhaafd te blijven ten zuiden van Zijdelweg 13	Deze zijn ook als zodanig bestemd op de verbeelding van het bestemmingsplan. De aanduiding voor de geluidwal is verruimd. De bepalingen ten aanzien van de geluidwal zijn overgenomen uit de omgevingsvergunning.	
5. Reclamanten zien graag dat de wateropslag die circa 150 meter ten noorden van Zijdelweg 11 is gelegen gehandhaafd blijft.	Indien hiermee de watergang bedoeld wordt die net ten noorden van Zijdelweg 9 ligt dan kan bevestigd worden dat deze gehandhaafd blijft en wordt vergroot.	
6. Het is niet gewenst dat op korte afstand naast de woning Zijdelweg 11 hoge bebouwing gerealiseerd kan worden.	De vastgelegde goothoogte van 6 meter en nokhoogte van 11 meter is bewust lager dan elders in het plangebied en sluit aan de gebruikelijke hoogtes van hallen nabij woningen. Gelet op de ligging ten noorden van de woning zal ook geen sprake zijn van schaduwhinder. De afstand van de bebouwing tot een perceelsgrens is nu op grond van de bouwregels Bedrijventerrein 3 meter, dus tussen de bebouwing minimaal 6 meter. De gebouwen aan de Zijdelweg 11 en 13 staan deels op de perceelsgrens, waarmee de onderlinge afstand van gebouwen hier dus mogelijk kleiner kan zijn dan 6 meter. Het is redelijk de afstand tussen gebouw en perceelsgrens grenzend aan de percelen 9 en 11 te vergroten tot 6 meter. Dit zal zodanig worden aangepast in de regels.	De regels zijn aangepast. De afstand tot de bebouwing in bestemming Bedrijf zal minimaal 6 meter zijn.
7. Reclamanten waren eerder in de veronderstelling door communicatie met de gemeente dat zij met de woningen en bedrijfsgebouwen buiten de grenzen van BTAZ zouden blijven. Zij constateren dat dit nu niet het geval is.	Volgens de gemeente is niet aangegeven dat de bedrijfsbebouwing en de woningen aan de Zijdelweg 11 en 13 buiten BTAZ zouden komen te liggen. Dit was geen onderwerp van gesprek. Wel is toegelicht waarom de woningen buiten het voorkeursrecht zijn gehouden, en daarbij is ook de bereidheid geopperd om te onderzoeken of de woningen een reguliere woonbestemming zouden kunnen krijgen. Maar ook daarover zijn geen onvoorwaardelijke toezeggingen gedaan.	



8. Reclamanten verzoeken de bestaande agrarische bestemming te handhaven op de woning van Zijdelweg 13 vanwege de bijbehorende agrarische gronden aan de overzijde van de Zijdelweg. Reclamanten verzoeken hierbij een wijzigingsbevoegdheid op te nemen met de mogelijkheid de agrarische bedrijfswoning om te kunnen zetten naar plattelandswoning. Dit zou mogelijk zijn omdat de agrarische gronden aan de overzijde liggen, er ook na realisatie van BTAZ nog sprake is van een agrarisch bedrijf en er sprake kan zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.	Als er inderdaad sprake blijft van een agrarische bedrijfsfunctie op Zijdelweg 13 vanwege de agrarische percelen aan de overzijde van de Zijdelweg, dan kan Zijdelweg 13 de bestemming Agrarisch behouden. Het bestemmingsplan zal hiermee in overeenstemming worden gemaakt. Opname van een wijzigingsbevoegdheid naar 'plattelandswoning' (met bijbehorende voorwaarden) zal worden opgenomen. Aan het verzoek wordt tegemoet gekomen.	De verbeelding en regels zijn aangepast.
9. Reclamanten vragen om handhaving van de bedrijfswoning aan Zijdelweg 11 of uitbreiding met een bestemming als plattelandswoning.	Deze bestemming is niet gewijzigd. De bedrijfswoning blijft toegestaan. Een 'uitbreiding' naar een bestemming plattelandswoning is niet bedoeld voor (niet – agrarische) bedrijfswoningen en is daarom hier niet mogelijk.	
10. Reclamanten vragen om de bestaande 2 ontsluitingen op de Zijdelweg vanaf de bedrijfswoningen en –gebouwen te handhaven.	De bestemming Bedrijf laat 2 in- en uitritten per perceel toe net als het vigerende bestemmingsplan.	
Conclusie		De zienswijze is gegrond met betrekking tot punt 6 en 8.
3.		
1. In het kader van het Masterplan Legmeerbos probeert Buurtbeheer De Legmeer in Legmeer West de eerste fase van de aanleg van het Legmeerbos te realiseren, onderdeel van een groene verbindingzone tussen de Westeinderscheg en de Amstelscheg, ter verbetering van de leefbaarheid, ter verbetering	Het is de bedoeling dat de fietsdoorsteek over de Hoofdtocht direct aan gaat sluiten op de kruising Aan de Kant-Op de Klucht. Fietsers hoeven dus niet over Aan de Kant te fietsen, maar kunnen rechtstreeks vanaf Op de Klucht de nieuwe route bereiken en omgekeerd. Op deze wijze zal dus geen sprake zijn van een gevaarlijke situatie.	



van de luchtkwaliteit en als tegenwicht aan de verdere versterking van de omgeving. Een van de doelstellingen van het Masterplan is om langzaam vervoerverbindingen te verbeteren. Voor de ontsluiting van de wijk De Legmeer noordwaarts wordt door fietsers en wandelaars veelvuldig gebruik gemaakt van een olifantenpad direct langs de Zijdelweg, waar voor het transportbedrijf Kaatee kan worden aangehaakt op een, aan Amstelveense zijde doodlopend, fiets- en wandelpad. Dit is een gevaarlijke route waar een oplossing voor gezocht wordt. In het voorliggende ontwerp bestemmingsplan is nu een fietspad voorzien direct achter Kaatee om. Als deze route recht wordt doorgetrokken over de Hoofdtocht zou het fietspad uitkomen in de straat Aan de Kant in Uithoorn, die heel smal is en een grote parkeerdruk kent. Dat lijkt niet wenselijk. Ons verzoek is dan ook aan u dat u het College steunt in de opdracht om samen met Uithoorn te onderzoeken welke alternatieve ontsluitingsroutes over de Hoofdtocht, zowel voor fietsers als wandelaars, mogelijk zijn.		
2. Onduidelijk is nog hoe lang het gaat duren voordat het gebied tussen de N201 en de gemeentegrens van Uithoorn wordt volgebouwd. Dat hangt af van het aanbod van bedrijven die zich willen vestigen in het BTAZ. Buurtbeheer De Legmeer roept de Raad op om er bij het College op aan te dringen zo snel mogelijk te starten met de aanleg van de groene zone aan de noordzijde van de Hoofdtocht, zodat bomen en struiken al kunnen gaan groeien en daarmee het uitzicht op toekomstige bebouwing al enigszins aan het oog wordt onttrokken.	Om de aanleg van groen te waarborgen zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de bestemming Bedrijventerrein die is gelegen ten zuiden van de N201. Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan ten zuiden van de N201 pas worden aangevraagd als de bestemming Groen ten zuiden van die bestemming is gerealiseerd.	De regels en verbeelding zijn aangepast.



3. Bewoners hebben ook zorgen over de verkaveling van het terrein direct grenzend aan de woonstraten van Uithoorn. Wij roepen de Raad op om bij het College aan te dringen om aan de beeldkwaliteit bindende voorwaarden te stellen in het kader van de grootte van de kavels. Als er meer zichtlijnen mogelijk zijn noordwaarts, waar de straten van het BTAZ ook groen ingericht worden, dan zou dat de beeldkwaliteit ten goede komen.	De maximale perceelsgrootte is bepaald op 25.000 m². Dit is al enige waarborg tegen 'muurwerking'. Zoals onder punt 2 aangegeven is ook gewaarborgd dat de groene zone aan de rand van BTAZ eerst moet worden aangelegd. De zichtlijnen noordwaarts zullen hier juist (op verzoek van reclamant) door worden beperkt. De kavelmaten zoals die nu in het beeldkwaliteitsplan staan zullen worden geschrapt. In het beeldkwaliteitsplan zal aanvullend geregeld worden dat parkeren en laden en lossen tussen de bebouwing (niet achter en niet voor) de bedrijfspanden moet plaats vinden, waardoor juist tussen de bebouwing de meeste onbebouwde ruimte zal komen.	Het beeldkwaliteitsplan is aangepast.
Conclusie		De zienswijze is gegrond mbt punt 2 en 3.
4.		
1. Binnen de bestemming Groen zijn ook andere functies mogelijk zoals in- en uitritten en parkeervoorzieningen. De gemeente Uithoorn zou graag zien dat de groenstrook direct boven de woonwijk De Legmeer, een groene inrichting krijgt. Andere functies zijn daar dus niet wenselijk. Gevraagd wordt dit ook als zodanig vast te leggen in verbeelding en/of regels en de in- en uitritten en parkeervoorzieningen op deze groenstrook uit te sluiten.	Er is een extra aanduiding opgenomen waarbij in de regels wordt vastgelegd dat op deze locatie in- en uitritten en parkeren niet zijn toegestaan.	De verbeelding en regels zijn aangepast
2. De voorwaarden waaronder meegewerkt kan worden aan hogere bebouwing zoals geformuleerd onder artikel 4.2.5 geven onvoldoende juridische waarborging dat in de buurt van woonwijk De Legmeer niet tot 30 meter gebouwd zal kunnen worden. Gevraagd wordt de strook waar een maximale hoogte geldt van 9 meter uit te sluiten voor toepassing van een eventuele binnenplanse afwijking. Dit kan dmv een aanduiding op de verbeelding.	De mogelijkheid om een afwijking tot 30 meter bouwhoogte te bieden, is geschrapt omdat er bij nader inzien geen situaties denkbaar zijn waarin dit wenselijk kan zijn.	De regels zijn aangepast.
3. Artikel 4.5 onder b. bevat een verkeerde verwijzing. In dit artikel wordt verwezen naar de	Zoals hiervoor aangegeven is de regeling om bij afwijking te komen tot een hogere bouwhoogte geschrapt	



bouwhoogte, dit moet dan lid e van 4.2.1. e zijn in plaats van 4.2.1 f.		
Conclusie		De zienswijze is gegrond met betrekking tot punt 1 en 2.
5.		
1. Ten zuiden en oosten van het perceel van reclamant wordt de bestemming Bedrijventerrein mogelijk gemaakt. Reclamant vreest hierdoor onevenredige aantasting van goed woon- en leefklimaat. Hierbij kan worden gedacht aan geluidoverlast, geuroverlast, stofoverlast en overlast door wegverkeer in het kader van ontsluiting van het terrein en de toenemende parkeerbehoefte.	Bij de inpassing van het bedrijventerrein is rekening gehouden met de bestaande woningen. Voor onaanvaardbare overlast hoeft niet te worden gevreesd. Zie hiervoor ook de m.e.r.-beoordeling en het geluidonderzoek wegverkeer.	
2. Reclamant vreest ook aantasting van het uitzicht en de privacy en zon-lichtinval op haar perceel.	In het bestemmingsplan is uitgegaan van dezelfde goot-en nokhoogte als die van de bedrijfswoning nr. 55A zoals mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Legmeerpolder. De nok- en goothoogte zoals geregeld in het bestemmingsplan sluiten hiermee optimaal aan op de bebouwing aan de Meerlandenweg. De afstand tot de woning is ruim 25 meter. Op dit moment is er vanaf de woning nr. 55A geen vrij uitzicht naar het zuiden, omdat het perceel reeds bebouwd is. Bovendien bevindt de woning zich in een glastuinbouwgebied.	
3. Reclamant kan zich niet verenigen met een vaststelling van een hogere grenswaarde voor geluid naar 53 dB. Een dergelijk hoge grenswaarde vormt een onevenredige aantasting van goed woon- en leefklimaat en is in strijd met artikel 3:4 Algemene wet bestuursrecht.	De vaststelling van een hogere grenswaarde (dan de voorkeursgrenswaarde) past binnen de kaders van de Wet geluidhinder en een eventuele hogere grenswaarde van 53 dB vormt daardoor geen onevenredige aantasting van een goed woon- en leefklimaat. Overigens worden voor dit bestemmingsplan nog geen hogere grenswaarden vastgesteld. Daarvoor worden op een later moment separate besluiten in de zin van de Wet geluidhinder genomen (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsvergunning in de zin van Afdeling 22.4 van de zogenaamde Bruidsschat, onderdeel van het Invoeringsbesluit Omgevingswet). In het herziene geluidonderzoek wegverkeer is al wel onderzocht welke hogere	



	grenswaarden dit naar verwachting zullen zijn.	
4. Er is onvoldoende onderzocht wat de gecumuleerde geluidsbelasting zal zijn op de woning van reclamant. De gecumuleerde geluidsbelasting mag niet leiden tot een onaanvaardbare geluidsbelasting. Volgens het Hogere Waarde Beleid Regio Amstelland – De Meerlanden, verwoord in de regionale Deelnota Hogere Waarden 2007 mag de gecumuleerde geluidbelasting van alle geluidsbronnen samen niet meer bedragen dan de ten hoogste te verlenen hogere waarde +3 dB. Uit het onderzoek van Royal Haskoning DHV blijkt onvoldoende wat voor reclamant de gecumuleerde geluidsbelasting zal zijn. De berekende geluidbelasting lijkt hoofdzakelijk te zien op de toename in dB's ten gevolge van reconstructie van wegverkeer.	Bij het vaststellen van de hogere waarden zal expliciet ingegaan worden op de cumulatieve geluidbelasting, zie ook de reactie onder 5.3. In de m.e.r.-beoordeling (deelrapport geluid) is overigens de te verwachten cumulatieve geluidbelasting weergegeven. Voor de woning van reclamant is voor wat betreft de geluidbronnen in de zin van de Wet geluidhinder alleen de Meerlandenweg relevant. De cumulatietoets als bedoeld in het genoemde hogere waardebeleid is daarom niet van toepassing.	
5. Reclamant merkt op dat op 14 januari 2019 een omgevingsvergunning is verleend waarmee het gebruik van het perceel is omgezet naar wonen. Reclamant betoogt dat het onzeker is dat de normen die horen bij de diverse geur- en geluidszones gehaald worden op haar perceel. Volgens vaste rechtspraak geldt dat richtafstanden worden gemeten vanaf de grens van de milieubelastende bestemming tot de uiterste situering van de gevel van een woning. Bij vaststelling van het bestemmingsplan dient daarbij rekening te worden gehouden met de maximale planologische en vergunningvrije bouw mogelijkheden ten behoeve van de woonfunctie. Uit pagina 21 van het rapport van Royal Haskoning DHV blijkt dat het immissiepunt op de bestaande gevels is gezet. De maximale	De inwaartse zonering ten behoeve van het toelaten van bedrijven is gerekend vanaf elk bouwvlak voor woningen zoals opgenomen in het bestemmingsplan, niet vanaf de grens van de feitelijke woningen. De berekening van de te verwachten geluidbelasting in het deelrapport geluid bij de m.e.r.-beoordeling is wel op de gevel van de bestaande woning uitgevoerd. De aanvaardbaar geachte waarde van 55 dB(A) vanwege industrielawaai (alle bedrijven gezamenlijk) op agrarische bedrijfswoningen wordt met 3 dB <u>onderschreden</u>. Die marge van 3 dB is toereikend voor een situatie waarbij er een ruimere woning binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd dan de bestaande.	



planologische bouw mogelijkheden zijn ten onrechte niet danwel onvoldoende betrokken bij het bestemmingsplan.		
6. Er is onvoldoende onderzocht welke maatregelen kunnen worden genomen om de geluidsbelasting omlaag te krijgen conform het bepaalde in artikel 77 Wgh. RoyalHaskoning DHV overweegt dat het aanbrengen van geluidreducerend asfalt op de Meerlandenweg beperkt effect heeft omdat de eerste 50 meter vanaf de kruising niet goed van stil asfalt kan worden voorzien. Reclamant vraagt om welke kruising dit gaat en waarom dit dan niet geschikt zou zijn voor stil asfalt.	Zodra het wegontwerp voor de aansluiting op de Meerlandenweg voldoende bekend is, zal een nader onderzoek gedaan worden naar mogelijk geluidreducerende maatregelen, alvorens een hogere waarde voor wegverkeerslawaaï zal worden vastgesteld. Zie het herziene geluidrapport wegverkeerslawaaï	
7. Reclamant verneemt graag vanaf welke hoeveelheid verkeersbewegingen per etmaal de kruising naar mening van het college niet meer geschikt zou zijn voor geluidwerend asfalt.	Zie punt 5.6.	
8. Reclamant vraagt ook waarom geluidsschermen vanuit verkeersveiligheid en financieel oogpunt niet wenselijk zijn. Is er onderzoek gedaan naar mogelijke locaties en naar de kosten? Het college maakt niet inzichtelijk welke inspanningen zijn verricht om de mogelijkheden te onderzoeken. Verder merkt reclamant op dat niet is onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor de isolatie van de gevels van de woning. Reclamant wordt nu geconfronteerd met een ingrijpende aanpassing van de leefomgeving zonder dat het college maatregelen neemt om de belangen van omwonenden en het goede woon- en leefklimaat te waarborgen.	Zie punt 5.6. Overigens zal bij het vaststellen van hogere waarden ook nader onderzoek worden gedaan naar eventueel noodzakelijke gevelmaatregelen en zal een aanbod worden gedaan voor het treffen van die maatregelen. De kosten van de maatregelen komen niet ten laste van de eigenaar/bewoners	
9. Reclamant vraagt om af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan, exploitatieplanbeeldkwaliteitsplan, intrekken m.e.r.-procedure, m.e.r.-beoordelingsbesluit en hogere grenswaarden geluid danwel maatregelen	Zie punt 5.6	



te nemen om de geluidbelasting op het perceel van reclamant omlaag te brengen.		
Conclusie		De zienswijze is ongegrond
6.		
1. Binnen de bestemming Bedrijf zijn onvoldoende ontwikkelmogelijkheden voor aanvullende functies en voorzieningen zoals die door reclamant zijn aangereikt in de vorm van het rapport 'Toelichting meerlaags en bedrijfsverzamelgebouwen voor BTAZ' d.d. 18 maart 2021 opgesteld door Bureau Stedelijke Planning. Deze zijn niet overgenomen. Het gevolg is dat BTAZ hierdoor een traditioneel bedrijventerrein dreigt te worden terwijl de markt nadrukkelijk vraagt om meer functiemenging.	Het is een consolidatie van afgegeven omgevingsvergunningen en vigerende bestemmingen. De gemeente is van mening dat verdere ontwikkelingen binnen deze bestemming niet noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van BTAZ en dat het bieden van extra ontwikkelmogelijkheden binnen deze bestemming ruimtelijk onwenselijk is. De bestemming Bedrijventerrein biedt ruimschoots voldoende ontwikkelmogelijkheden om aan de vraag naar bedrijventerrein te voldoen.	
2. Ingevolge de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan en artikel 3.2.1, aanhef en onder e en f, van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan gelden op de gronden met de enkelbestemming 'Bedrijf' tal van verschillende hoogten, namelijk een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 11 meter voor bedrijfsgebouwen aan de Zijdelweg, oplopend tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter elders. In artikel 3.2.1, aanhef en onder c, van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is echter bepaald dat de gebouwen met een plat dak moeten worden afgedekt en dat dit mag in verschillende hoogtes conform de toegestane minimale en maximale bouwhoogte. Reclamant vraagt zich af hoe het bepaalde in artikel 3.2.1, aanhef en onder c, van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan zich verhoudt tot de verbeelding ingevolge	De betreffende bepaling in de bestemming Bedrijf zal worden verwijderd. Het is binnen deze bestemming niet de bedoeling (en nooit de bedoeling geweest) om uitsluitend platte gebouwen toe te staan. Voor de overige bouwhoogtebepalingen geldt dat is aangesloten bij het voorgaande bestemmingsplan Legmeerpolder Zuid of de verstrekte omgevingsvergunningen in afwijking van dit bestemmingsplan.	De regels zijn aangepast.



waarvan op de gronden met de enkelbestemming 'Bedrijf' een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 11 meter gelden voor bedrijfsgebouwen aan de Zijdelweg. Los van het feit dat nergens op de gronden met de enkelbestemming 'Bedrijf' een minimum bouwhoogte wordt vermeld, kan immers per definitie geen sprake zijn van een plat dak als de verbeelding een goot- en bouwhoogte voorschrijft.		
3. In het conceptbeeldkwaliteitsplan is over de bedrijfsbebouwing aan de Zijdelweg vermeld dat deze zich aanpast aan de kenmerkende aanwezige bedrijfswoningen met daarachter gelegen bedrijfsgebouwen die de schaal en maat bepalen en daarmee de beleving van de karakteristieke lintbebouwing. Dit is echter wensdenken, maar heeft niets van doen met de feitelijke situatie. Aan de Zijdelweg is namelijk geen sprake van kenmerkende aanwezige bedrijfswoningen met daarachter gelegen bedrijfsgebouwen en/of karakteristieke lintbebouwing. Reclamant ontkent weliswaar niet dat zich aan de Zijdelweg bebouwing bevindt, maar om bij drie bedrijfswoningen al te spreken van lintbebouwing gaat reclamant te ver, terwijl de bedrijfswoningen zowel qua goot- en bouwhoogte als bouwstijl ook nog eens sterk van elkaar verschillen. Hetzelfde geldt voor de bedrijfsgebouwen. Deze bevinden zich niet alleen achter de bedrijfswoningen aan de Zijdelweg, zoals in het concept-beeldkwaliteitplan ten onrechte wordt vermeld, maar ook daarnaast, terwijl de bedrijfsgebouwen eveneens zowel qua goot- en bouwhoogte, bouwstijl en zelfs voor wat betreft de oriëntatie naar de Zijdelweg van	De Zijdelweg is niet alleen een weg langs het toekomstige BTAZ, maar is ook de overgang naar het open landschap met een hoge belevingswaarde. Goot- en nokhoogte en afstand tot de weg is hier opgenomen vanwege het gewenste beeld aan de Zijdelweg en een goede overgang naar het open landschap ten oosten van de Zijdelweg. Te grootschalige bebouwing levert een ongewenste schaalsprong op. Door een goot-en nokhoogte aan te houden krijgen hogere gebouwen een schuin dak, wat beter aansluit op het karakter en de beleving van de Zijdelweg als voormalige agrarische weg. Overigens is met de term lintbebouwing bedoeld een reeks van (voormalig) agrarische erven aan een landelijke weg, met daarop een groep van gebouwen, dus geen aaneengesloten bebouwing zoals dat het geval is bij lintbebouwing in de bebouwde kom.	



elkaar verschillen.		
4. In overleggen tussen reclamant en gemeente bestond er tussen partijen overeenstemming over een maximale hoogte langs de Zijdelweg van 12 meter. Van een goothoogte was geen sprake. De huidige bouw mogelijkheden doen deze afspraken teniet, wat in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en een goede ruimtelijke ordening.	Ten aanzien van de bouwhoogtes heeft de gemeente al eerder te kennen gegeven, en dat ook vermeld in haar brief van 23 juni 2021, dat de gemeente de maatvoering aanhoudt zoals deze is opgenomen in het (concept)beeldkwaliteitsplan.	
5. In het beeldkwaliteitsplan is vermeld dat er in het plangebied verschillende bouwhoogtes zijn vastgelegd die rekening houden met de omgeving en de hoogbouwvisie. Dit is onjuist. De 'Hoogbouwvisie Amstelveen', vastgesteld op 2 oktober 2019, is geschreven voor woningbouw, niet voor bedrijfsgebouwen en/of een bedrijfsterrein. Al hetgeen daarin is beschreven, is dan ook irrelevant, zeker nu ingevolge het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) op BTAZ een radarhoogte van minimaal 45 meter geldt, zodat er op gronden met de enkelbestemming 'Bedrijf' een veel hogere maximale bouwhoogte dan 11 respectievelijk 15 meter kan worden gehanteerd..	Inderdaad staat de hoogbouwvisie hier los van. Dat wil niet zeggen dat er geen beperkingen zijn mbt de bouwhoogte, en gekeken moet worden naar de hoogte in relatie tot de omgeving. Aan de N201 is de grootste hoogte mogelijk, omdat deze regionale doorgaande weg een andere beleving heeft dan het achtergelegen gebied. Hier is aangesloten op de bouwhoogte van het naastgelegen bedrijventerrein de Loeten. BTAZ is niet bedoeld als logistiek terrein of terrein voor datacenters. In logistieke terreinen zoals A4 logistics gelden grotere hoogtes, tot 20 meter, maar BTAZ heeft dus een andere insteek.	Het beeldkwaliteitsplan is aangepast.
6. In de bestemming Bedrijventerrein grenzend aan de bestemming Bedrijf mag wél een hoogte worden aangehouden van 18 meter. Doordat er op enkele woningen aan de Zijdelweg na verder geen woningen in de buurt zijn, ziet reclamant niet in waarom de bestemming Bedrijf niet dezelfde hoogte kan hebben als de bestemming Bedrijventerrein. Reclamant vermeldt hierbij nogmaals het rapport 'Toelichting meerlaags en bedrijfsverzamelgebouwen voor BTAZ' d.d. 18 maart 2021 opgesteld door Bureau Stedelijk Planning in opdracht van reclamant.	De bestemming Bedrijf betreft een consolidatie van de huidige situatie en behoort niet tot de ontwikkeling van BTAZ. Daarnaast is het ook zo dat aan de zijde van de Zijdelweg géén maximale hoogte geldt van 18 meter, maar een bouwhoogte van 11 meter en een goothoogte van 6 meter. Achter deze percelen wordt wel een bouw mogelijkheid geboden van 18 meter binnen de bestemming Bedrijventerrein, maar juist vanuit het oogpunt dat hierdoor geen visuele hinder optreedt vanaf de Zijdelweg. Het vormt hiermee een goede overgang naar de tegenovergelegen open polder.	



7. In artikel 3.3.5 van de planregels met betrekking tot parkeren en laden en lossen is niet voldoende duidelijk gemaakt onder welke omstandigheden en welke gevallen een nadere eis kan worden gesteld. Zoals de Afdeling reeds heeft geoordeeld in haar uitspraken van 18 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:432, en 21 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:565, mag de bevoegdheid om nadere eisen te stellen uitsluitend worden toegekend met het oog op incidentele gevallen, wanneer een aanvraag om vergunning daartoe aanleiding geeft, met het oog op een goede planologische inpassing van het bouwplan in het concrete geval, en mag deze niet voorzien in een regeling die wezenlijk afbreuk kan doen aan de bouw mogelijkheden waarin het bestemmingsplan bij recht voorziet. Uit niets blijkt in welke gevallen en onder welke omstandigheden burgemeester en wethouder nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid, alsook de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.	De formulering van de regels omtrent parkeren is aangepast en verduidelijkt.	De planregels zijn aangepast.
8. Ook in artikel 3.5 blijkt nergens in welke gevallen en onder welke omstandigheden B&W nadere eisen kunnen stellen aan a.) laad- en losdocks en/of erfafscheidingen, b.) de situering en omvang van onderdelen van het waterhuishoudingssysteem, c.) technische voorzieningen en d.) de situering en/of oriëntatie van gebouwen en nooduitgangen.	De formulering en de regels omtrent parkeren is aangepast en verduidelijkt.	De planregels zijn aangepast.
9. In artikel 3.3.1 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen,	Deze regeling is geschrapt omdat de planregels met betrekking tot parkeren zijn gewijzigd.	De planregels zijn aangepast.



verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel slechts wordt verleend, indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering, zoals opgenomen in het beleid 'Nota Parkeernormen Amstelveen' zoals dat geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning. In artikel 3.3.3 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat burgemeester en wethouders onder voorwaarden juist kunnen afwijken van dat beleid. In artikel 3.6.1, aanhef en onder i, van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens weer bepaald dat tot een gebruik, strijdig met de enkelbestemming 'Bedrijf', in ieder geval wordt gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken waarbij niet wordt of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering, zoals opgenomen in het beleid 'Nota Parkeernormen Amstelveen' zoals dat geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning. In dit artikel wordt dus geen rekening gehouden met de afwijkingsbevoegdheid ex. artikel 3.3.3 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan. Gelet daarop stelt reclamant vast artikel 3.6.1, aanhef en onder i, van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan strijdig is met het bepaalde in artikel 3.3.3 van diezelfde planregels en verzoekt zij de Gemeente dit in het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.		
10. Reclamant merkt op dat ook artikel 3.6.2.1, onder e, van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan het criterium dat hiervoor is aangehaald. Uit niets	Deze regels zijn geschrapt.	De planregels zijn aangepast.



blijkt immers in welke gevallen het bevoegd gezag kan eisen dat er extra gegevens en bescheiden verstrekt moeten worden om te beoordelen of kan worden voldaan aan de regels van het bestemmingsplan, terwijl evenmin duidelijk is welke extra gegevens en bescheiden dan kunnen worden opgeëist.		
11. Hetzelfde geldt voor artikelen 3.6.2.4 en 3.6.2.5 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan. Dat het bevoegd gezag bij nadere eis kan besluiten dat een rapport van een geluidonderzoek of een rapport van een geuronderzoek moet worden overlegd, kan reclamant nog volgen, maar niet dat deze bevoegdheid wordt gebaseerd op het redelijk vermoeden dat niet aan de normen als bedoeld in artikelen 3.6.2.2. en 3.6.2.3 wordt voldaan. Er is immers volstrekt niet toegelicht waar dat redelijk vermoeden dan op moet zijn gebaseerd.	Deze regelingen worden geschrapt. De gemeente heeft hiertoe andere mogelijkheden vanuit artikel 5:16 en 5:17 van de Awb.	De planregels zijn aangepast.
12. Reclamant verzoekt de breedte van de Groen bestemming ter hoogte van Zijdelweg 19 aan te passen aan de breedte van het groen in de omgevingsvergunning voor Zijdelweg 19B met zaaknummer Z18-005674. Nu gaat het ten koste van buitenterrein behorende bij de bedrijfshal.	De breedte van de bestemming Groen zal worden afgestemd op de inrichtingstekening behorende bij de verleende omgevingsvergunning.	De verbeelding is aangepast.
13. In haar brief d.d. 23 juni 2021 merkt de gemeente op dat helaas is geconstateerd dat het ontwerp bestemmingsplan nog niet geheel in overeenstemming is met de eerder gesloten anterieure overeenkomsten. Reclamant gaat er van uit dat de gemeente dit de komende periode in overleg met reclamant alsnog zal doen en indien dit niet het geval zal zijn, getuigt dat niet van een goede ruimtelijke ordening en is het in strijd met het vertrouwensbeginsel.	Bij het opstellen van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) is rekening gehouden met de verleende omgevingsvergunningen in afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor is aangehaakt bij de begrenzingen en functies van de omgevingsvergunningen (die niet noodzakelijkerwijs hetzelfde zijn als de begrenzingen in de anterieure overeenkomsten). Behalve de verleende vergunningen met bijlagen is ook gekeken naar de uitvoering van de vergunningen. Daar waar de werkelijkheid op grond van luchtfoto's anders blijkt te zijn dan de verleende vergunning is er zoveel mogelijk voor gekozen om de werkelijkheid positief te bestemmen (bijvoorbeeld bij begrenzingen van verkeer,	



	water en groen). Door te kiezen voor deze werkwijze is de gemeente juist van mening dat zij voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De anterieure overeenkomsten zijn wat betreft de gemeente voltooid doordat de bouwplannen zijn gerealiseerd. Het gaat er nu juist om, om wat is gerealiseerd als zodanig te bestemmen.	
14. Voor de bestemming Bedrijventerrein verzoekt reclamant hetzelfde als hierboven benoemd onder 1.	BTAZ wordt ingezet als functioneel bedrijventerrein binnen de marktsegmentering Lokaal/ Regionaal gemengd. Onderzoek van Bureau Buiten in opdracht van de AM-gemeenten heeft uitgewezen dat er in de AM-regio een tekort aan terreinen in het segment 'Gemengd Regionaal' gaat ontstaan. BTAZ is één van de weinige locaties die in dat segment kan voorzien. Amstelveen levert een belangrijke bijdrage aan de transformatie van kantoren en bedrijventerrein naar woningbouw om in de sterk gegroeide vraag naar woningen in de Metropoolregio te kunnen voorzien. Met name de transformatie van het bedrijventerrein Legmeer naar woningbouw vraagt ook om nieuwe bedrijfslocaties voor bedrijven die het terrein gaan verlaten. Amstelveen wil deze bedrijven graag behouden en binnen de gemeente een alternatieve bedrijfslocatie bieden. Daarvoor is BTAZ het enige alternatief. De gemeente Amstelveen heeft tegen deze achtergrond toestemming gekregen van Plabeka/ Provincie Noord-Holland om BTAZ tot ontwikkeling te brengen onder voorwaarde dat het als lokaal/ regionaal gemengd bedrijventerrein wordt gepositioneerd. Functiemenging is een trend in de markt, wat niet wil zeggen dat je het overal moet toepassen. Naast de behoefte aan multifunctionele terreinen, waar functies worden gemengd, blijft er onverminderd behoefte aan functionele lokaal/ regionaal gemengde bedrijventerreinen, waar functie-scheiding juist gewenst is.	
15. Voor de bestemming Bedrijventerrein merkt reclamant op dat voor de bouwregels dezelfde opmerkingen gelden als hierboven gesteld onder punt 6 bij de bestemming Bedrijf.	Verwezen wordt naar het antwoord onder punt 6.6.	
16. Reclamant verzet zich vanuit het oogpunt van rechtszekerheid sterk tegen artikel 4.2.5 Beleidsregels. De beleidsregels 'Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkeling	Burgemeester en wethouders hebben, voordat de gemeenteraad heeft besloten over vaststelling van het bestemmingsplan een besluit genomen over de beleidsregels Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkeling BTAZ. De vastgestelde beleidsregels zijn	



BTAZ' zijn nog niet ter inzage gelegd waardoor reclamant niet weet wat er in staat en wat de consequenties zullen zijn voor de uitvoerbaarheid, mede in relatie tot het exploitatieplan. Hoe hoger de duurzaamheidseisen die worden gesteld, hoe kostbaarder de ontwikkeling van BTAZ wordt. Reclamant vreest dat hierdoor bedrijven niet bereid zullen zijn zich er te vestigen wegens de hoge kosten.	vervolgens tegelijk met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Gemeente merkt hierbij op dat voortschrijdend inzicht zich gedurende de looptijd van het bestemmingsplan kan voordoen en is voornemens de verruiming die de Omgevingswet hiervoor biedt waar mogelijk te benutten hetgeen in lijn is met de status als bestemmingsplan onder de Crisis en herstelwet. De gemeente Amstelveen is zich ervan bewust dat deze aanvullende eisen tot hogere stichtingskosten kunnen leiden. Echter is het mogelijk dat een bedrijf hier ook meer voor wil betalen, wat overigens ook terug te zien is binnen de huidige markt.	
17. Ook in het kader van beleidsregels 'Gronduitgifte BTAZ' maakt reclamant zich zorgen. De gemeente miskent dat de gronden in eigendom zijn bij reclamant zodat de gemeente daar helemaal niets over te zeggen heeft in het kader van gronduitgifte. Als de gemeente wil bepalen aan wie en tegen welke prijs en/of voorwaarden wordt verkocht, dan moet de gemeente actief grondbeleid gaan voeren en tot onteigening overgaan. Dit is volgens bijlagen bij het ontwerp exploitatieplan echter niet de bedoeling.	Inmiddels is er voor gekozen de verwijzing naar een beleidsregel Gronduitgifte BTAZ te schrappen. Tot op heden is door de gemeente Amstelveen geen onteigeningsbesluit genomen, zijn er geen gronden onteigend en zijn en/of worden er geen gronden verworven op onteigeningsbasis. Daarmee is vanzelfsprekend niet gezegd dat de gemeente onteigeningsprocedures in de toekomst uitsluit. Als onverhoopt zou blijken dat het bedrijventerrein niet of niet in overeenstemming met de uitgifteplanning tot ontwikkeling komt en/of de gemeente er niet in slaagt de benodigde gronden minnelijk te verwerven, komt de inzet van het onteigeningsinstrument in beeld.	De planregels zijn aangepast.
18. Het is onduidelijk hoe de beleidsregels zich verhouden tot elkaar, of er sprake zal zijn van overlap en ten opzichte van planregels en verbeelding die deels in hetzelfde voorzien en welke regel er dan prefereert als er tegenstrijdigheden zijn.	Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is duidelijk hoe de beleidsregels zich tot elkaar verhouden en tot de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Uiteraard is het niet de bedoeling om onduidelijkheden over wat op welke plek op welke wijze is geregeld in stand te laten voor zover deze aanwezig zijn. Uitgangspunt vanuit de gemeente is dat beleidsregels een nadere invulling van de open normen uit de planregels vormen.	
19. Reclamant herhaalt ook voor de bestemming Bedrijventerrein bij artikel 4.3.5 de opmerkingen met betrekking tot nadere eisen bij parkeren en laden en lossen.	De planregels met betrekking tot parkeren en laden en lossen zijn gewijzigd.	De planregels zijn aangepast.
20. Reclamant herhaalt de opmerkingen over nadere eisen bij artikel 4.4. Er worden vage en open	Het artikel is enigszins gewijzigd om aan te geven dat sprake moet zijn van incidentele gevallen en dat toepassing alleen kan als hiertoe	De planregels zijn aangepast.



normen genoemd waarvan volstrekt onduidelijk is wanneer die zich in concrete gevallen voor toepassing lenen.	aanleiding is vanwege een goede planologische inpassing van het concrete bouwplan.	
21. Reclamant geeft aan dat de afwijkingsbevoegdheid onder artikel 4.5 onder a met betrekking tot het bebouwingspercentage in feite geen vergroting van het bebouwingspercentage betreft aangezien dat al in artikel 4.2.1 onder a is toegestaan. Reclamant verzoekt onder 4.5 wel een hoger bebouwingspercentage op te nemen dan 70%.	Inderdaad is hier onbedoeld een zelfde percentage opgenomen. Dit wordt bij de vaststelling gerepareerd. Afwijken van het bebouwingspercentage tot 80% van het bouwvlak is mogelijk als er voldaan wordt aan de beleidsregels mbt duurzaam bouwen en beeldkwaliteit.	De planregels zijn aangepast.
22. Reclamant is het oneens met de bepaling in artikel 4.6.1 onder b dat datacenters worden beschouwd als strijdig gebruik en verwijst hierbij nadrukkelijk naar het rapport 'Aanvulling Visie Stedplan over Datacenters op BTAZ' d.d. 18 december 2020 van Bureau Stedelijke Planning en naar de brief van de Dutch Data Center Association d.d. 16 december 2020. De gemeente heeft hieraan geen boodschap gehad zonder te motiveren waarom. Daarom is het ontwerp bestemmingsplan in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	De gemeente heeft in een brief van 26 april 2021 aan de Dutch Data Center Association, waarvan reclamant een afschrift heeft ontvangen, aangegeven dat de gemeente geen aanleiding ziet om één of meer datacenters op BTAZ toe te staan. De gemeenteraad heeft op 2 juni 2021 de 'beleidsregels datacenters Amstelveen' vastgesteld. In de besluitvormingstukken is hierop een toelichting gegeven, deze stukken zijn digitaal raadpleegbaar via de website van de gemeente en via www.overheid.nl .	
23. Bij artikel 4.3.1 wordt aangegeven dat alleen een omgevingsvergunning wordt verleend als er sprake is van voldoende parkeerplaatsen volgens de Nota Parkeernormen. In artikel 4.3.3 wordt vervolgens een mogelijkheid geboden daarvan af te wijken. In artikel 4.6.1 wordt vervolgens gesteld dat er sprake is van strijdig gebruik als niet wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen, waarbij geen rekening wordt gehouden met artikel 4.3.3. Reclamant verzoekt dit aan te passen.	Deze regeling is geschrapt omdat een andere regeling is opgenomen ten aanzien van parkeren.	De planregels zijn aangepast.
24. Reclamant merkt op dat ook bij artikel 4.6.2.1	De regelingen zijn geschrapt.	De planregels zijn



onder e en bij artikel 4.6.2.4 en 4.6.2.5 niet wordt aangegeven onder welke voorwaarden er sprake kan zijn van nadere eisen. Dit dient te worden verduidelijkt.		aangepast.
25. Artikel 4.6.3 bepaalt dat op gronden met de enkelbestemming Bedrijventerrein maximaal 250.000m² in gebruik mag worden genomen, maar dat de volledige bestemming Bedrijventerrein in gebruik mag worden genomen mits wordt aangetoond dat geen belemmeringen optreden op verkeerafwikkeling van wegvakken en kruispunten op het omliggende wegennet. Reclamant is het hiermee oneens. In de onderzoeken zijn weliswaar 2 varianten opgenomen, maar in de plantoelichting van bestemmingsplan en exploitatieplan wordt uitgegaan van volledige ontwikkeling van BTAZ. Ook uit het verkeersonderzoek 'Deelrapport Verkeer en Bereikbaarheid MER BTAZ' d.d. 6 mei 2021 van Royal Haskoning DHV blijkt dat er geen verschil is tussen de varianten 'volledige ontwikkeling' en 'halve ontwikkeling'.	In het geval van totale ontwikkeling van BTAZ én in het geval van een halve ontwikkeling van BTAZ zullen maatregelen aan de Zijdelweg noodzakelijk zijn. Om toch voortgang te kunnen waarborgen voor de ontwikkeling van BTAZ is er bij het noordoostelijke plandeel voor gekozen een verkeersmonitoringsregeling van de Zijdelweg te koppelen aan vergunningverlening. De Zijdelweg zal jaarlijks worden gemonitord waarbij wordt beoordeeld of de wegcapaciteit nog voldoende is. Als uit de monitor blijkt dat vergunningverlening niet langer mogelijk is, zal eerst de wegcapaciteit van de Zijdelweg voldoende moeten worden vergroot voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend.	De planregels en . verbeelding zijn aangepast.
26. Bovenstaand punt leidt er bovendien toe dat het adagium geldt 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Het risico bestaat dat ruim 150.000 m² niet ontwikkelt kan worden als partijen niet aantonen dat geen belemmeringen ontstaan. Dit risico ligt dan bij die ontwikkelende partijen, terwijl er een afhankelijkheid is van de provincie Noord-Holland. Dit getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening. Zeker niet nu ingevolge het exploitatieplan de gronden in fase 1 (noordwest) een veel hoger uitgiftepercentage hebben (79%), dan gronden in fase 2 t/m 4 (circa 60%). In het ontwerp exploitatieplan is bovendien geen rekening gehouden met de realisatie van de helft	De gemeente Amstelveen gaat in haar ontwerp 'bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' en 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' uit van de volledige ontwikkeling van BTAZ. Het doel nu, maar ook toekomstig, is om het volledige plangebied tot ontwikkeling te brengen. Hoogstwaarschijnlijk is de huidige infrastructuur (verkeersafwikkelingen op de wegvakken en kruispunten op het aansluitende omliggende wegennet) niet geschikt om te voorzien in de volledige ontwikkeling van BTAZ. Om de volledige ontwikkeling mogelijk te maken past de gemeente Amstelveen in samenwerking met de provincie Noord-Holland de infrastructuur aan en wordt de verkeerssituatie jaarlijks gemonitord. Om te voorkomen dat vierkante meters worden uitgegeven, voordat de infrastructuur	De planregels zijn aangepast.



van BTAZ. Reclamant verzoekt het artikel te schrappen.	geschikt / aangepast is, heeft de gemeente deze regeling aangepast. Het ontwerpexploitatieplan faseert zowel de uitgifte van gronden in het plangebied als de werkzaamheden aan o.a. de Zijdelweg. De werkzaamheden aan de Zijdelweg vormen de belangrijkste infrastructurele aanpassingen. Met het oog op de volledige ontwikkeling van BTAZ houdt het exploitatieplan weldegelijk rekening met de gestelde planregels. De hogere uitgiftepercentages aan de westzijde wordt grotendeels bepaald door het feit dat de meeste infrastructuur daar al aanwezig is en voor zover niet aanwezig hierop zal aansluiten waardoor relatief weinig uitgeefbare ruimte 'verloren' gaat.	
27. Reclamant vraagt zich af hoe artikel 4.2.1 met de beperking van maximaal 70% bebouwingspercentage en maximaal te bebouwen oppervlak van 25.000m2 zich verhoudt tot artikel 4.6.3	Deze regeling is aangepast. Het gaat om bouwpercelen van maximaal 25.000 m ² en niet om te bebouwen oppervlakte van 25.000 m ² . Verder spreekt de regeling van artikel 4.2.1 de regeling van 4.6.3 niet tegen. (inmiddels hebben deze regels andere nummers gekregen).	De planregels zijn aangepast.
28. Op de verbeelding is direct ten zuiden van Zijdelweg 5 ten onrechte geen sprake van een bestemming Water, maar Groen. Bij de omgevingsvergunning zijn hierover afspraken gemaakt met onder andere het waterschap AGV. Deze zijn ook opgenomen in verleende watervergunningen. Het niet opnemen van dit water gaat ook ten koste van de watercompensatie waardoor onnodig water wordt gecompenseerd. Reclamant gaat er van uit dat gezien de brief van de gemeente d.d. 23 juni 2021 waarin is vermeld dat hetgeen is vastgelegd in eerdere anterieure overeenkomsten nog niet allemaal goed is overgenomen in het bestemmingsplan, dat de gemeente dit zal herstellen. Doet de gemeente	Bij het opstellen van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) is rekening gehouden met de verleende omgevingsvergunningen in afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor is aangehaakt op de begrenzingen en functies van de betreffende omgevingsvergunningen, waarbij is gebleken dat deze begrenzingen niet noodzakelijkerwijs hetzelfde zijn als de begrenzingen in de anterieure overeenkomsten). Behalve de verleende vergunningen met bijlagen is ook gekeken naar de uitvoering van de vergunningen. Daar waar de werkelijkheid op grond van luchtfoto's anders blijkt te zijn dan de verleende vergunning is er zoveel mogelijk voor gekozen om de werkelijkheid positief te bestemmen (bijvoorbeeld bij begrenzingen van verkeer, water en groen). Door te kiezen voor deze werkwijze denkt de gemeente juist te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. De anterieure overeenkomsten zijn wat betreft de gemeente voltooid doordat de bouwplannen zijn gerealiseerd. Het gaat er nu juist om,	De verbeelding is aangepast.



dit niet, dan is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening en strijd met vertrouwensbeginsel.	om datgene dat is gerealiseerd als zodanig te bestemmen. Hierin is nog enige nuance mogelijk ter hoogte van de ontsluiting van reclamant op de Zijdelweg. Er is in eerste instantie gedacht dat een bestemming Bedrijf hier gepast zou zijn. Het doortrekken van de bestemming Water en Groen is op deze locatie echter logischer. Op basis van de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning en op basis van de luchtfoto zullen de desbetreffende bestemmingen als zodanig worden neergelegd. Het waterschap heeft overigens al ingestemd met de watertoets voor dit bestemmingsplan. Reeds gerealiseerde watercompensatie voor bouwplannen op basis van reeds verleende omgevingsvergunningen en reeds gesloten anterieure overeenkomsten staat op zichzelf. Voor de ontwikkeling van BTAZ moet ook weer een op zichzelf staande watercompensatie worden gerealiseerd	
29. In de anterieure overeenkomst met betrekking tot Zijdelweg 15A (locatie McDonalds) is ter compensatie van het aanleggen van verharding een hoeveelheid groen opgenomen conform een bij de overeenkomst behorende kaart. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een deel van dit groen bestemd als Verkeer, terwijl aan de zuidwestzijde en zuidkant van het exploitatiegebied ten onrechte veel meer Groen is bestemd dan waartoe reclamant zich in de anterieure overeenkomst heeft verplicht. Reclamant verzoekt de gemeente het bestemmingsplan hier op aan te passen. Reclamant gaat er van uit dat gezien de brief van de gemeente d.d. 23 juni 2021 waarin is vermeld dat hetgeen is vastgelegd in eerdere anterieure overeenkomsten nog niet allemaal goed is overgenomen in het bestemmingsplan,	Bij het opstellen van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) is rekening gehouden met de verleende omgevingsvergunningen in afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor is aangehaakt op de begrenzingen en functies van de omgevingsvergunningen (die niet noodzakelijkerwijs hetzelfde zijn als de begrenzingen in de anterieure overeenkomsten). Behalve de verleende vergunningen met bijlagen is ook gekeken naar de uitvoering van de vergunningen. Daar waar de werkelijkheid op grond van luchtfoto's anders blijkt te zijn dan de verleende vergunning is er zoveel mogelijk voor gekozen om de werkelijkheid positief te bestemmen (bijvoorbeeld bij begrenzingen van verkeer, water en groen). Door te kiezen voor deze werkwijze denkt de gemeente juist te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. De anterieure overeenkomsten zijn wat betreft de gemeente voltooid doordat de bouwplannen zijn gerealiseerd. Het gaat er nu juist om, om datgene dat is gerealiseerd als zodanig te bestemmen. Overigens is het zo dat de bestemming Verkeer, het aanleggen en/of	



dat de gemeente dit zal herstellen. Doet de gemeente dit niet, dan is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening en strijd met vertrouwensbeginsel.	in stand houden van groenvoorzieningen niet onmogelijk maakt.	
30. Bovenstaande geldt ook voor Zijdelweg 19, waar reclamant ter compensatie van een toename aan verharding ook extra groen zal aanleggen met een breedte van 3 meter. De groenstrook in het ontwerp bestemmingsplan krijgt echter een breedte van 13 tot 18 meter. Reclamant gaat er van uit dat gezien de brief van de gemeente d.d. 23 juni 2021 waarin is vermeld dat hetgeen is vastgelegd in eerdere anterieure overeenkomsten nog niet allemaal goed is overgenomen in het bestemmingsplan, dat de gemeente dit zal herstellen.	Bij het opstellen van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) is rekening gehouden met de verleende omgevingsvergunningen in afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor is aangehaakt op de begrenzingen en functies van de omgevingsvergunningen. In het geval van Zijdelweg 19 (waarbij het bouwplan nog niet volledig is gerealiseerd) is echter geconstateerd dat het ontwerp bestemmingsplan ten onrechte niet in overeenstemming is met de verleende omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan is zodoende in overeenstemming gebracht met deze omgevingsvergunning.	De verbeelding is aangepast.
31. Aan de grens met Uithoorn is een bosstrook opgenomen van circa 25 meter. Op pagina 8 van het conceptbeeldkwaliteitsplan wordt vermeld dat deze bosstrook reeds aanwezig is. Dit is echter onjuist.	Dit is inderdaad onjuist. Het beeldkwaliteitsplan zal worden aangepast. Bovendien zal het profiel J-J tpv de bosstrook worden aangepast, zodat duidelijk is dat de zone 25 meter breed is.	Het beeldkwaliteitsplan is aangepast.
32. Reclamant stelt naar aanleiding van een passage in het beeldkwaliteitsplan vast dat de bosstrook niet ten dienste staat van BTAZ, maar louter ten behoeve van de bewoners van het aangrenzende woongebied wordt gerealiseerd. Het is bovendien de bedoeling dat de bosstrook een recreatieve functie gaat vervullen. Gelet hierop concludeert reclamant dat de aanlegkosten niet ten laste mogen komen van de ontwikkeling van BTAZ en dus geheel uit het ontwerp exploitatieplan moeten worden geschrapt. Reclamant begrijpt bovendien niet waarom de strook 25 meter breed moet zijn omdat uit profiel JJ behorende bij het conceptbeeldkwaliteitsplan blijkt dat met minder kan worden volstaan.	De aanleg van de bosstrook kan uiteraard een recreatieve meerwaarde hebben zoals genoemd, maar de reden voor de aanleg ligt uitsluitend in de realisatie van een buffer tussen de woonwijk en het bedrijventerrein. Zonder die ontwikkeling was die groenstrook niet noodzakelijk. De maatvoering in de profielen is zoals hierboven aangegeven aangepast in het beeldkwaliteitsplan.	Het beeldkwaliteitsplan is aangepast.



33. Bij de bestemming Horeca herhaalt reclamant de overwegingen die ook zijn gemaakt bij punt 7 en 9.	zie hiervoor de reacties onder 7 en 9.	
34. De bestemming Horeca rust ten onrechte alleen op de vestiging van McDonalds zelf. In gevolge de anterieure overeenkomst over Zijdelweg 15A moet op beide percelen met 6.894 m ² uitgeefbare grond de bestemming Horeca komen te liggen.	Bij het opstellen van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) is rekening gehouden met de verleende omgevingsvergunningen in afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor is aangehaakt op de begrenzingen en functies van de omgevingsvergunningen (die niet noodzakelijkerwijs hetzelfde zijn als de begrenzingen in de anterieure overeenkomsten). Behalve de verleende vergunningen met bijlagen is ook gekeken naar de uitvoering van de vergunningen. Daar waar de werkelijkheid op grond van luchtfoto's anders blijkt te zijn dan de verleende vergunning is er zoveel mogelijk voor gekozen om de werkelijkheid positief te bestemmen (bijvoorbeeld bij begrenzingen van verkeer, water en groen). Door te kiezen voor deze werkwijze denkt de gemeente juist te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. De anterieure overeenkomsten zijn wat betreft de gemeente voltooid doordat de bouwplannen zijn gerealiseerd. Het gaat er nu juist om, om datgene dat is gerealiseerd als zodanig te bestemmen. In de anterieure overeenkomst over McDonalds is bovendien verder nergens bepaald dat de locatie in zijn geheel in een toekomstig bestemmingsplan moet worden bestemd als Horeca.	
35. Ten zuiden van de bedrijfsgebouwen aan Zijdelweg 3 en 5 loopt een ontsluitingsweg van de Zijdelweg tot bijna aan de Uithoornlijn. Op deze locatie loopt ook de nieuwe ontsluiting. Gelet op het feit dat de weg reeds is aangelegd en reclamant hiervan de kosten heeft gedragen moet hiermee rekening worden gehouden in het kader van de ontwerp exploitatieplan.	De door reclamant aangelegde ontsluitingsweg ter hoogte van de bedrijfsgebouwen aan de Zijdelweg 3 en 5 maakt deel uit van het exploitatieplangebied. Dit betekent dat voor deze ontsluitingsweg kosten zijn geraamd in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Artikel 6.22 (Wro) omschrijft dat een gemeente aan de vergunninghouder de verschuldigde financiële bijdrage verstrekt indien de prestaties waaraan die bijdrage is gerelateerd, overeenkomstig het exploitatieplan zijn verricht en een verzoek tot betaling bij de gemeente is ingediend. De hoogte van het verzoek tot betaling is begrensd tot hetgeen voor deze verrichte werkzaamheden in de exploitatieopzet van het exploitatieplan is geraamd. Hetgeen betekent dat er aan het exploitatieplan BTAZ geen	



	aanpassingen zijn benodigd, aangezien de door derde gemaakte kosten vergoed kunnen worden op basis van het hiervoor beschreven artikel 6.22 Wro. Overigens is de door reclamant benoemde ontsluiting op de Zijdelweg onder Zijdelweg 5 vanwege verkeerskundige overwegingen voor BTAZ alleen een calamiteitenontsluiting.	
36. De benoemde ontsluitingsweg is te breed. Op pagina 35 van het conceptbeeldkwaliteitsplan wordt hierover opgemerkt dat de geasfalteerde hoofdweg wordt geflankeerd door brede groene bermen waar voldoende ruimte is voor volwaardige bomen. Uit profiel HH bij het beeldkwaliteitsplan blijkt dat het profiel een breedte krijgt van 23 meter, waarvan 10,4 meter groen. Wat disproportioneel is. Reclamant begrijpt dat de gemeente een groene uitstraling wil geven, maar de gedachte dat hiermee ruimtelijke structuurdragers en de historische structuur wordt versterkt is nergens op gebaseerd omdat het gebied altijd agrarisch is geweest. Reclamant verzoekt het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan hierop te corrigeren. Hierdoor ontstaat meer uitgeefbare ruimte, hierdoor moet ook het ontwerp exploitatieplan worden aangepast	De breedte van het bedoelde profiel wordt vooral bepaald door de belemmeringen ten aanzien van de inrichting die worden veroorzaakt door de reeds aanwezige transportleiding van de Gasunie. Een tweede punt is de breedte van het water. Dat is een ruimtelijke keuze, waarbij het de bedoeling is dat de entree van het gebied een royale indruk geeft. Overigens maakt deze waterpartij deel uit van de totale waterbalans, dus het versmallen van deze waterpartij zou moeten worden gecompenseerd door extra water elders in het plan, en leidt dus niet tot mogelijke extra gronduitgifte.	
37. Op de ontsluitingsweg via de Zijdelweg is blijkens de verbeelding ten behoeve van het opstel terrein van de Uithoornlijn een extra ontsluiting voorzien. Waarom die ontsluiting via de Zijdelweg nodig is wordt echter nergens toegelicht. In het bestemmingsplan Uithoornlijn staat dat het gehele opstel terrein zal worden ontsloten via de J.C. van Hattumweg via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. Reclamant verzoekt de gemeente derhalve de	De J.C van Hattumweg maakt onderdeel uit van de planvorming rondom de nieuw te realiseren woonwijk Scheg-Oost, waarin de weg wordt afgewaardeerd tot woonstraat en fietsroute. Ontsluiting van het opstel terrein van het GVB via een woonwijk is niet wenselijk. Ontsluiting van het opstel terrein van het GVB via BTAZ is verkeerskundig en functioneel gezien logisch en kost relatief weinig ruimte.	



ontsluitingsweg te schrappen en zo meer uitgeefbare grond te realiseren. Als de gemeente vasthoudt aan de extra ontsluitingsweg merkt reclamant op dat deze weg niet ten dienste staat van BTAZ maar alleen voor Vervoersregio Amsterdam en GVB wordt gerealiseerd zodat ook de kosten uit het ontwerp exploitatieplan moeten worden geschrapt.		
38. Volgens de verbeelding wordt een ontsluitingsweg en een park and ride ten behoeve van de tramhalte voorzien. Reclamant merkt op dat nog onzeker is of er wel een tramhalte zal worden gerealiseerd. Verder merkt reclamant op dat deze niet ten dienste zal zijn van BTAZ maar alleen ten behoeve van Vervoerregio Amsterdam en GVB. De kosten dienen uit het ontwerp exploitatieplan te worden geschrapt.	De P+R maakt onderdeel uit van een totaalpakket aan voorzieningen op de gewenste toekomstige halte BTAZ. Naast gelegenheid voor P+R valt ook te denken aan het aanbieden van deelvervoer (auto/fiets/scooter). Het aanbieden van een dergelijk totaalpakket is een van de voorwaarden vanuit de VRA om tot realisatie van de halte over te gaan, en daarom staat de P+R wel degelijk ten dienste van BTAZ. Het past bovendien bij de realisatie van een duurzaam bedrijventerrein dat werknemers of bezoekers ook een goede mogelijkheid krijgen om de bedrijven met het openbaar vervoer te bezoeken. De realisatie van een halte is dus wel degelijk ten behoeve van BTAZ en niet ten behoeve van het GVB.	
39. Op pagina's 14 en 15 van het rapport 'Waterhuishoudingsplan Bedrijventerrein Amstelveen-Zuid (BTAZ)' d.d. 5 oktober 2021 van Royal HaskoningDHV wordt expliciet vermeld dat vanuit het Waterschap de eis geldt dat de waterberging minimaal 10% van de planoppervlakte moet bedragen en dat die evenredig moet worden verdeeld over de deelgebieden. In artikel 2.4 van de Keur Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2019, die op 1 november 2019 in werking is getreden, is echter nadrukkelijk vermeld dat een compensatienorm van 10% van het verhard oppervlak geldt. Door in het ontwerpbestemmingsplan uit te gaan van een compensatienorm van ruim 10% van de planoppervlakte, wordt er dan ook een veel	Naast de hoeveelheid water die moet worden gegraven vanuit de Keur vanwege de ontwikkeling, moet ook rekening worden gehouden met het reeds aanwezige water. Dit water moet in oppervlakte 1 op 1 terugkomen. Daarnaast bevindt BTAZ zich op 1 van de laagste punten van Amstelveen en is er gezien de beleidsdoelstellingen van klimaatadaptatie voldoende aanleiding om juist meer water te realiseren. In de Startnotitie is daarnaast ook al uitgegaan van 10% water in het plangebied. De Startnotitie is (o.m) uitgangspunt geweest voor diverse onderzoeken. Verdere toename van uitgeefbaar gebied is bovendien niet aan de orde omdat de huidige oppervlaktes voldoen aan de behoefte en de afspraken in de Metropool Regio Amsterdam via het Plabeka.	



hogere compensatienorm gehanteerd dan op grond van de Keur standaard is. In de toelichting op de Keur wordt daarbij vermeld dat alleen een afwijkende gebiedsspecifieke norm mag worden gehanteerd indien relevante kenmerken en waterbergingsopgaven daartoe aanleiding geven. Dat is hier niet het geval. Reclamant stelt vast dat er geen ruimtelijk belang is om 10% van het plangebied te hanteren in plaats van 10% van het verharde gebied. De gevolgen hiervan mbt uitgeefbare grond zijn gigantisch.		
40. Aan de zuidkant van Zijdelweg 5 bevindt zich water zoals ook in de anterieure overeenkomst is afgesproken. Er is zelfs meer water gerealiseerd dan nodig ten behoeve van de ontwikkeling van BTAZ zoals ook blijkt uit de kaart bij de anterieure overeenkomst. Slechts een fractie van dit water is als Water bestemd in het ontwerp bestemmingsplan. Daar komt bij dat dit water dus buiten het bestemmingsplan is gelaten waardoor dit niet kan worden ingezet als compensatie van verharding vanuit BTAZ. Reclamant gaat er van uit dat gezien de brief van de gemeente d.d. 23 juni 2021 waarin is vermeld dat hetgeen is vastgelegd in eerdere anterieure overeenkomsten nog niet allemaal goed is overgenomen in het bestemmingsplan, dat de gemeente dit zal herstellen. Doet de gemeente dit niet, dan is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening en strijd met vertrouwensbeginsel.	Bij het opstellen van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) is rekening gehouden met de verleende omgevingsvergunningen in afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor is aangehaakt op de begrenzingen en functies van de omgevingsvergunningen (die niet noodzakelijkerwijs hetzelfde zijn als de begrenzingen in de anterieure overeenkomsten). Behalve de verleende vergunningen met bijlagen is ook gekeken naar de uitvoering van de vergunningen. Daar waar de werkelijkheid op grond van luchtfoto's anders blijkt te zijn dan de verleende vergunning is er zoveel mogelijk voor gekozen om de werkelijkheid positief te bestemmen (bijvoorbeeld bij begrenzingen van verkeer, water en groen). Door te kiezen voor deze werkwijze denkt de gemeente juist te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. De anterieure overeenkomsten zijn wat betreft de gemeente voltooid doordat de bouwplannen zijn gerealiseerd. Het gaat er nu juist om, om datgene dat is gerealiseerd als zodanig te bestemmen. De verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan is hier op aangepast.	De verbeelding is aangepast.
41. Bovenstaande geldt ook voor afspraken over water in de anterieure overeenkomsten voor Zijdelweg 15A en 19. Reclamant gaat er van uit dat gezien de brief van de gemeente d.d. 23 juni 2021 waarin is vermeld dat hetgeen is	Zie onze reactie onder 6.40.	



vastgelegd in eerdere anterieure overeenkomsten nog niet allemaal goed is overgenomen in het bestemmingsplan, dat de gemeente dit zal herstellen. Doet de gemeente dit niet, dan is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening en strijd met vertrouwensbeginsel.		
42. Reclamant constateert dat de regels van artikel 15 niet in overeenstemming zijn met de aanduiding op de verbeelding. De regels zijn dus niet toepasbaar. Daar komt bij dat het nagenoeg volledige plangebied van het ontwerp bestemmingsplan op de kaart in bijlage 3 bij het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) is aangewezen als een gebied met ten hoogste het nummer 4 (beperkingengebied geluidgevoelige bedrijven). Hetgeen is bepaald onder artikel 15.2 onder a en b en in artikel 15.4 onder a en b kan dan ook worden geschrapt omdat die geen betrekking hebben op dit plangebied.	Dit is inderdaad incorrect. De regels worden aangepast.	Regels worden aangepast
43. Reclamant betwist de economische uitvoerbaarheid omdat deze vertrouwelijk is en dus niet gecontroleerd kan worden. Verder heeft reclamant diverse opmerkingen gemaakt in deze zienswijze die van invloed zijn op de economische uitvoerbaarheid.	De economische uitvoerbaarheid is gebaseerd op de verhouding tussen marktconforme en actuele ramingen van kosten en opbrengsten voor het exploitatieplangebied BTAZ. Bijlagen 9A tot en met 9D bij het ontwerp exploitatieplan geven een overzicht van de geraamde kosten en opbrengsten weer per exploitatieplangebied. In deze bijlagen is gedetailleerd weergegeven hoe de ramingen tot stand zijn gekomen. De zienswijze die door Antea namens reclamant zijn ingediend worden behandeld en beantwoord in de Nota van Beantwoording van het ontwerpexploitatieplan.	
44. Reclamant verwijst verder naar de 'Rapportage zienswijze BTAZ' d.d. 26 juli 2021 van Antea Group dat hier ook als herhaald en ingelast moet worden beschouwd en waarop het ontwerp exploitatieplan eveneens moet worden	De zienswijzen die door Antea namens reclamant zijn ingediend worden behandeld en beantwoord in de Nota van Beantwoording van het ontwerpexploitatieplan.	



aangepast.		
45. De kabels en leidingen zoals afgebeeld op het stedenbouwkundig plan dat is toegevoegd als bijlage 12 liggen in werkelijkheid anders dan afgebeeld. De gemeente is hiermee bekend, maar reclamant wijst hier gemakshalve nog eens op.	De ligging van kabels en leidingen is (met uitzondering van de hoge druk gasleiding) niet van invloed op de gekozen bestemmingen in het plangebied. De ligging van de hoge druk gasleiding zal naar aanleiding van zienswijze 1.1 worden aangepast op de verbeelding.	
46. In hoofdstuk 6.4.5 van de plantoelichting wordt de werking van het beeldkwaliteitsplan onvolledig beschreven. Het beeldkwaliteitsplan gaat veel verder.	De paragraaf in de plantoelichting zal worden herzien omdat het beeldkwaliteitsplan is gewijzigd.	De plantoelichting is aangepast.
47. Op blz. 33 van het beeldkwaliteitsplan is expliciet vermeld dat percelen aan de N201 en brede watergang geschikt zijn <i>"om de gevel en het dak te bekleden met bijvoorbeeld functionele integratie van PV-panelen in daken en gevels, kleine windturbines en windmolens op het dak of groene verticale gevels die bijdragen aan de klimaatadaptatie en de beeldvorming, waardoor het voor bezoekers en werknemers duidelijk is dat het een duurzaam en toekomstbestendig bedrijventerrein is."</i> Dit heeft echter niets met beeldkwaliteit te maken maar alles met duurzaam en klimaatadaptief bouwen. Aangezien in de planregels onder artikel 4.2.5 ook wordt verwezen naar de beleidsregels Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkeling BTAZ is onduidelijk hoe deze beleidsregels zich verhouden tot de beleidsregels van het conceptbeeldkwaliteitsplan.	Het beeldkwaliteitsplan is inmiddels gewijzigd en de beleidsregel Leidraad duurzaam bouwen en gebiedsontwikkeling BTAZ is inmiddels vastgesteld. De gevelbekleding met duurzame materialen of met zonnepanelen hebben overigens wel degelijk een relatie met beeldkwaliteit. Aangegeven is immers wat vanuit beeldkwaliteit mogelijk/vereist is.	Het beeldkwaliteitsplan is aangepast.
48. Het beeldkwaliteitsplan bevat tal van regels die ook in het bestemmingsplan zijn opgenomen zoals maximale goot- en bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage binnen een bouwvlak en de minimale afstand tot een perceelsgrens. Het bevat echter ook regels die	Het beeldkwaliteitsplan is in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan en vice versa.	Het beeldkwaliteitsplan is aangepast en de planregels zijn aangepast.



hier juist van afwijken. Zo is bijvoorbeeld in het concept-beeldkwaliteitplan bepaald dat de maximale hoogte van een hekwerk richting de openbare weg 1 meter is, terwijl in artikel 3.2.5, aanhef en onder a, en in artikel 4.2.4, aanhef en onder a, van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen niet meer dan 3 respectievelijk 2 meter mag bedragen.		
49. Het beeldkwaliteitsplan bevat regels over de grootte, breedte en diepte van de kavels per deelgebied wat ten koste gaat van de flexibiliteit en toekomstbestendigheid. Reclamant vraagt de gemeente het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen.	Veel van deze regels zullen met de nodige flexibiliteit worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt hier ook op aangepast.	Het beeldkwaliteitsplan is aangepast en de planregels zijn aangepast.
Conclusie		De zienswijze is gegrond met betrekking tot nummers 2, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 40, 42, 46, 47, 48, 49
7.		
1. De door reclamant geëxploiteerde glasopstanden hebben een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 7 meter bij de voorste hectare glasopstand. Bij de achterste hectare glasopstand is dit 5 meter bij 8 meter. Op basis van het voorliggende bestemmingsplan zouden op 3 meter afstand van de perceelsgrens (en de bestaande kas van reclamant bevindt zich op 60 cm van de perceelsgrens) bedrijfsgebouwen kunnen worden geplaatst van minimaal 10 meter hoogte en ter plaatse van aanduidingen aanzienlijk meer dan 10 meter. De voorgenomen concrete nieuwbouw aan de oostzijde maar ook	Zoals bij de omgevingsvergunning voor Meerlandenweg 59 is aangetoond, is de schaduwinder als gevolg van de ontwikkeling ten behoeve van het bedrijfsgebouw aan de oostzijde vrij gering. Ten opzichte van de bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan Legmeerpolder Zuid neemt de bouwhoogte iets toe. In het nieuwe plan moet een afstand worden aangehouden van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. In het vigerende bestemmingsplan mag tot de perceelsgrens worden gebouwd. De conclusie in de ruimtelijke onderbouwing voor Meerlandenweg 59 is, dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de percelen aan de westzijde zijn momenteel nog geen duidelijke initiatieven (passend bij de nieuwe bestemming) in procedure.	



andere mogelijk gemaakte nieuwbouw aan de westzijde maakt gebruikmaking van het overgangsrecht (dat wil zeggen het exploiteren van een glastuinbouwbedrijf) ter plaatse feitelijk onmogelijk. Glasopstanden hebben namelijk een optimale lichtinval nodig om de groei van bloemen en planten te bevorderen, die wordt weggenomen door de nieuwbouw.	Zoals duidelijk mag zijn vormt het perceel van reclamant onderdeel van de nieuwe bestemming Bedrijventerrein en is in het exploitatieplan duidelijk gemaakt dat dit perceel onderdeel is van de eerste fase van de ontwikkeling. De gemeente staat open voor aankoop van het perceel van reclamant om de bestemming te effectueren. Mocht reclamant hiertoe niet genegen zijn, is wat de gemeente betreft in het uiterste geval onteigening een mogelijkheid. Indien onverhoopt toch sprake is van enige schade als gevolg van de ontwikkeling van dit bestemmingsplan, kan een verzoek tot planschade worden ingediend.	
2. Naast schaduwwerking vreest reclamant voor warmtehinder. De nieuw te bouwen hallen aan de oostzijde krijgen blijkbaar een grijze kleur die warmte zullen uitstoten vanaf de beplating die funest kan zijn voor aanwezige teelten.	Zie hiervoor het antwoord onder 7.1, warmtehinder (zo hiervan al sprake is) is op grond van het vigerende bestemmingsplan ook een risico aangezien tot op de perceelsgrens gebouwd mag worden in het vigerende bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan vormt dus in feite een verbetering ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.	
3. De plannen die al 2 jaar lang 'boven de markt zweven' hebben ertoe geleid dat reclamant niet in de toekomst kan investeren en geen meerjarige plannen voor teelt van bouvardia kan maken en uitvoeren. Hiervoor ontbreekt nu een horizon.	De planvorming had reclamant niet 2 jaar hoeven te beperken in investeringen in de teelt. Deze keuze heeft reclamant zelf gemaakt. Als sprake zou zijn van aantoonbare schade als gevolg van de plannen, kan deze worden vergoed. Inmiddels biedt het bestemmingsplan in combinatie met het exploitatieplan juist duidelijkheid omtrent de bedoelingen van de gemeente en kan hierop geacteerd worden.	
4. Reclamant heeft in de afgelopen periode geregeld overleg gehad met vertegenwoordigers van de gemeente. Echter vergeefs. Het kan niet zo zijn dat de gemeente profiteert van een door henzelf gecreëerde onmogelijke situatie dat 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de glasopstand niet meer gebruikt kan worden voor tuinbouw en er dus geen gebruik kan worden gemaakt van het overgangsrecht. Het is in strijd met een goede ruimtelijke ordening als een legaal gevestigd bedrijf niet daadwerkelijk de mogelijkheid heeft om onbelemmerd de bedrijfsvoering voort te	Als er een aantoonbare schade ontstaat als gevolg van het bestemmingsplan en hierdoor op grond van het overgangsrecht geen bedrijfsvoering meer mogelijk is vanwege overlast, dan kan hiervoor een verzoek tot (plan-)schadevergoeding worden ingediend. Naar het inzicht van de gemeente is echter wel degelijk sprake van een goede ruimtelijke ordening. Voor het overige wordt verwezen naar onze reactie onder 7.1.	



zetten onder overgangsrecht.		
5. Bij toepassing van een onteigeningsprocedure zou reclamant een volledige schadeloosstelling krijgen welke reclamant in staat zou stellen om elders een geschikt tuinbouwbedrijf met bijbehorende glasopstanden te kopen. Doordat nu slechts sprake is van een voorkeursrecht op grond van de Wvg zal dit slechts leiden tot een vergoeding voor de vermogensschade. Met de opbrengst kan reclamant nooit een vervangend bedrijf kopen of tot reconstructie van het bedrijf komen. Een verwijzing naar planschade doet hier niets aan af, want het ontslaat de raad niet van de plicht om te komen tot een goede ruimtelijke ordening.	Zie onze reactie onder 7.1.	
6. Reclamant ziet verder niet in waarom de bedrijfswoning niet kan worden ingepast. Op het terrein zal toch ook plaats zijn voor bedrijfswoningen? Reclamant wordt hierdoor persoonlijk benadeeld.	Nergens in de bestemming Bedrijventerrein worden bedrijfswoningen toegestaan. Het beperkt de ontwikkelmogelijkheden van bedrijven te veel en past niet in de visie op dit nieuwe Bedrijventerrein. Daarnaast zijn er ook andere mogelijkheden om toezicht te houden op een bedrijf.	
7. De waterpartijen zijn onevenwichtig verdeeld. Rond de percelen van reclamant worden waterpartijen gerealiseerd terwijl deze elders niet worden gerealiseerd.	De waterpartijen rond dit deel van het bestemmingsplangebied zijn overal gelijkmatig verdeeld met uitzondering van de hoeken waar uiteraard meer water is gepland doordat de watergang het perceel omvat.	
Conclusie:		De zienswijze is ongegrond
8.		
1. Reclamant verzoekt de mogelijkheid voor een logiesaccomodatatie ter plaatse van Meerlandenweg 65. Het gebouw dient een footprint te hebben zodat er circa 30 EU werknemers gehuisvest kunnen worden. Hiermee wordt een duurzame oplossing geboden voor het (landelijke) huisvestingsprobleem van EU werknemers die tevens in het plangebied en	Zoals ook aangegeven onder onze reactie onder 6.14 en 7.6 is het niet de bedoeling dat er binnen de bestemming Bedrijventerrein functies worden toegestaan die een beperking kunnen zijn voor het vullen van het Bedrijventerrein Amstelveen Zuid met bedrijven. Het toevoegen van een logiesaccomodatatie betekent dat dit ten koste zou kunnen gaan van het bedrijventerrein. Niet alleen in fysieke zin, maar wellicht ook in de zin van milieubeperkingen die aan omliggende bedrijven zullen moeten worden opgelegd.	



in gemeente Aalsmeer en Amstelveen werkzaam zullen zijn. De logiesaccomodatatie zal voldoen aan het SNF keurmerk en parkeren vindt plaats op eigen terrein. Hiermee wordt de leefbaarheid en veiligheid van de fietsroute tussen Meerlandenweg en de fietsbrug over de N201 bevorderd.	De leefbaarheid en veiligheid van de fietsroute en de fietsbrug over de N201 wordt door de gemeente op andere wijze gewaarborgd.	
Conclusie:		De zienswijze is ongegrond
9.		
1. In artikel 4.2.1 onder e van de planregels is een maximale bouwhoogte opgenomen van 10 meter. 10 meter betreft geen standaard hoogte voor bijvoorbeeld pallet opslag. Dit betekent een vrije hoogte van 9 meter onder het spant. Een sprinklerinstallatie dient krachtens Europese regels van brandveiligheid ca 1,5 meter onder het dak geplaatst te worden. Dit betekent wanneer er een dakisolatiepakket (voor het realiseren van een BENG gebouw) er al gauw 1,8-2 meter verlies aan hoogte is. Netto resteert dus een vrije hoogte van 8 meter. De gemiddelde standaardmaten voor opslag is 12,4/15 meter. Hier zijn pallet maten/stellingen op ontworpen.	De maximale bouwhoogte op het noordwestelijke terrein met de bestemming Bedrijventerrein is volgens de verbeelding verdeeld in een zone waarin de maximale hoogte 9 meter is en een zone waarin de maximale hoogte 18 meter is. De bepaling 'de bouwhoogte is maximaal 10 meter tenzij anders is aangeduid' is overigens geschrapt, omdat de maximale bouwhoogte overal is aangeduid. Er kunnen verschillende bedrijven komen in het gebied, voor diverse doelgroepen zijn er diverse locaties om verschillende redenen aantrekkelijk. De bouwhoogten die zijn opgenomen in het bestemmingsplan hebben te maken met de ligging aan de N201, Zijdelweg en de ligging ten opzichte van omringende bebouwing/landschap en bieden een samenhangend beeld.	
2. Reclamant ziet de maximale bouwhoogte graag aangepast naar 15 meter.	Zie de reactie onder 9.1. Een deel van het perceel heeft een bouwhoogte tot 18 meter hoogte.	
3. In artikel 4.2.1 d is opgenomen dat de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens minimaal 3 meter moet zijn. Deze regel staat in de weg aan het tegen elkaar aan plaatsen van bedrijfsruimten en leidt tot een inefficiënt ruimtegebruik. Reclamant verzoekt deze regel te laten vervallen.	De afstand tot de perceelsgrens is juist noodzakelijk zodat gebouwen niet tegen elkaar aangebouwd kunnen worden en voldoende ruimte overblijft om elkaar met een auto te passeren. Als meerdere bedrijfsruimten samen moeten worden gevoegd als bedrijfsverzamelgebouw, zal dit moeten gebeuren in 1 gebouw op 1 bedrijfsperceel.	
4. In artikel 4.2.1 f is bepaald dat een maximum te	De grootte van het bouwperceel is maximaal 25.000 m². Binnen het	



bebouwen oppervlak bestaat van 25.000 m ² . Reclamant verzoekt hierbij een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor 20% extra bebouwingsoppervlakte.	bouwvlak op het bouwperceel mag 70 % van het bouwvlak worden bebouwd. Hierop is een afwijking mogelijk tot 80%.	
5. Ter plaatse van Meerlandenweg 65 verzoekt reclamant de mogelijkheid van plaatsing van logiesaccomodaties (kamerverhuur/short stay). Het gaat om circa 8 gebouwen met in totaal 200 kamers van circa 40 m ² . Hiermee wordt een duurzame oplossing geboden voor het (landelijke) huisvestingsprobleem van EU werknemers die tevens in het plangebied én de gemeenten Aalsmeer en Amstelveen werkzaam zullen zijn. De logiesaccommodatie zal voldoen aan het SNF keurmerk. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Hiermee wordt de leefbaarheid en veiligheid van de fietsroute tussen de Meerlandenweg en de fietsbrug over de N201 bevorderd.	Zie onze reactie onder 8.1	
Conclusie		De zienswijze is ongegrond
10.		
1. Reclamanten vrezen voor ernstige aantasting van hun woon- en leefklimaat. In het bijzonder door ernstige geluidsoverlast. Als gevolg van een enorme toename aan vrachtverkeer.	Ongeacht de ontwikkeling van BTAZ ligt de woning van reclamant nu ook al midden in een glastuinbouwgebied. Deze bedrijvigheid wordt door de ontwikkeling van BTAZ nu deels vervangen door andere bedrijvigheid. Nieuwe ontwikkelingen moeten nu echter rekening houden met de aanwezige woningen in het gebied.	
2. De haakse bocht bij huisnummer 52 is veel te krap voor grote vrachtwagencombinaties waardoor graskanten, stenen en bermen kapot gereden zullen worden.	In de huidige situatie rijden er ook al vrachtwagencombinaties door deze bocht. De constatering dat de bermen stuk gereden worden, is terecht. De gemeente zal maatregelen nemen om de bermen in deze bocht te versterken.	
3. Het zware vrachtverkeer veroorzaakt met name in de haakse bocht beduidend meer geluid doordat in de bocht moet worden afgeremd en opgetrokken. Afgezien van het extra harde piepende geluid bij het afremmen en harde	Het (herziene) geluidrapport naar wegverkeerslawaaï is uitgevoerd conform de landelijke rekenregels. Dit betekent dat met een deel van de genoemde geluidbronnen geen rekening gehouden wordt. Dit betekent niet dat er niets aan gedaan kan worden. De ervaren hinder kan op twee manieren worden verminderd. Ten eerste zal in verband	



brommende geluid bij het optrekken in de bocht komt het regelmatig voor dat bij het passeren in tegengestelde richting één van de vrachtwagens achteruit moet rijden om de ander te laten passeren, met extra geluidsoverlast als gevolg.	met de reconstructie van de weg voor de aansluiting van de nieuwe ontsluitingsweg naar BTAZ naar verwachting een hogere grenswaarde vastgesteld moeten worden (zie het herziene geluidrapport). Onderdeel van de besluitvorming is het door B&W laten treffen van gevelmaatregelen om te voldoen aan de wettelijke binnenwaarden. De hinder in de woning kan hierdoor worden verminderd. Ten tweede kan bij het ontwerp van de reconstructie en genoemde aansluiting waar mogelijk rekening gehouden worden met de genoemde punten om de extra geluiden zo veel mogelijk te beperken.	
4. Doordat de woning van reclamanten precies in de haakse bocht aan de Meerlandenweg ligt, vrezen reclamanten met de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg voor lichthinder van de afslaande vrachtwagens.	De lichthinder als gevolg van afslaande vrachtwagens zal beperkt zijn. Reclamant heeft weinig grote raampartijen aan de zijde van de Meerlandenweg, heeft groen in eigen tuin die het zicht deels belemmert en verder kunnen er door de gemeente maatregelen worden genomen door bijvoorbeeld bossages aan te planten langs de weg.	
5. Reclamanten hebben vermoeidheidsklachten als gevolg van een verstoorde nachtrust. Het verkeer neemt al toe vanaf 5.00u in de ochtend. De geluidsoverlast wordt ook ervaren in de tuin, waardoor het niet goed meer mogelijk is om in de tuin te zitten. Het gevolg hiervan is dat niet kan worden uitgesloten dat reclamanten bij langdurige blootstelling van lawaai van vrachtverkeer op den duur meer en ernstigere gezondheidsklachten zullen ontwikkelen.	Zie de reactie onder 10.3.	
6. Reclamanten geven aan dat onvoldoende is gemotiveerd dat geluidreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend dan wel bezwaarlijk zouden zijn. Er is bovendien geen onderzoek verricht naar de mogelijkheden voor geluidreducerende maatregelen (bijvoorbeeld geluidsisolatie aan ramen, dak of gevel, gesloten schutting) aan de woning van reclamanten. Daarbij komt dat in de afgelopen 10 jaar de gemeente voor de tweede maal een hogere	Zodra het wegontwerp voor de aansluiting op de Meerlandenweg voldoende bekend is zal een nader onderzoek gedaan worden naar mogelijk geluidreducerende maatregelen, alvorens een hogere waarde voor wegverkeerslawaai zal worden vastgesteld. Zie het herziene geluidrapport wegverkeerslawaai. Bij het vaststellen van hogere waarden zal ook nader onderzoek worden gedaan naar eventueel noodzakelijke gevelmaatregelen en zal een aanbod worden gedaan voor het treffen van die maatregelen. De kosten van de maatregelen komen niet ten laste van de	



grenswaarden geluid vaststelt. Bij de aanleg van de N201 omstreeks 7 jaar geleden is eerder een hogere waarde bepaald.	eigenaar/bewoners. Er wordt per weg een hogere waarde vastgesteld. Wel wordt voor alle wegen met een geluidbelasting boven de 48 dB de cumulatie beschouwd, zie ook het herziene geluidrapport. Door de geprojecteerde bebouwing op BTAZ zal het geluid vanwege de N201 worden afgeschermd en lager worden dan de standaardwaarde van 48 dB. Aan een eventuele eerdere hogere waarde voor de N201 komt dan geen betekenis meer toe.	
7. Het ontwerp bestemmingsplan is gezien het voorgaande in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is niet gewaarborgd. Door vaststelling van een hogere grenswaarde geluid zal het woon- en leefklimaat van reclamanten onevenredig worden aangetast.	De vaststelling van een hogere grenswaarde (dan de voorkeursgrenswaarde) past binnen de kaders van de Wet geluidhinder en een eventuele hogere grenswaarde vormt daardoor geen onevenredige aantasting van een goed woon- en leefklimaat. Overigens worden voor dit bestemmingsplan nog geen hogere grenswaarden vastgesteld. Daarvoor worden op een later moment separate besluiten in de zin van de Wet geluidhinder genomen (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsvergunning in de zin van Afdeling 22.4 van de zogenaamde Bruidsschat, onderdeel van het Invoeringsbesluit Omgevingswet). In het herziene geluidonderzoek wegverkeer is al wel onderzocht welke hogere grenswaarden dit naar verwachting zullen zijn.	
8. Het ontwerp bestemmingsplan is in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur omdat onvoldoende kennis is vergaard over de relevante feiten om de belangen te kunnen afwegen. De belangen van reclamanten zijn onvoldoende meegewogen. Bovendien is geen zorgvuldig onderzoek gedaan naar het geluidseffect en geluidreducerende maatregelen.	Zie het gestelde onder 10.3, 10.6 en 10.7.	
9. Verzocht wordt af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan, exploitatieplan, besluit intrekken m.e.r.-procedure, m.e.r. beoordelingsbesluit, beeldkwaliteitsplan en besluit hogere grenswaarden geluid, dan wel het plan zodanig te wijzigen dat: - Geluidreducerende maatregelen worden	Bij het treffen van eventueel noodzakelijke gevelmaatregelen zal voldaan worden aan een binnenwaarde van 33 dB, in zoverre zal aan deze zienswijze tegemoet worden gekomen. Met de grenswaarden voor de gevels wordt tevens een aanvaardbaar geluidniveau aanwezig verondersteld in de buitenruimte/tuin bij die gevels. Tuinen zelf worden niet door het stelsel beschermd.	



getroffen zodat binnen in de woning van reclamanten het geluidniveau niet hoger zal zijn dan 33 dB; - Maatregelen worden getroffen ter beperking van geluidsoverlast buiten de woning waar het geluidniveau in de tuin niet hoger zal zijn dan 48 dB. Hierbij kan worden gedacht aan het plaatsen van een gesloten schutting die tevens de lichtinval van koplampen zal beperken.	Eventuele maatregelen om het geluid in de tuin te beperken komen daarom ten laste van de eigenaar/bewoners. Zie verder het gestelde onder 10.3, 10.6 en 10.7	
10. Verzocht wordt om de zienswijze mondeling te kunnen toelichten in een hoorzitting.	Het staat reclamant vrij om bij de commissiebehandeling van de vaststelling van onderhavige Nota van beantwoording inspraakrecht aan te vragen bij de Griffie. Hiermee gaat de gemeente er van uit dat reclamant voldoende mogelijkheden heeft gekregen om de belangenafweging te verduidelijken. Verder zullen zodoende geen separate hoorzittingen worden opgezet.	
Conclusie		De zienswijze is ongegrond