Gemeente Amstelveen



Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en hun beantwoording op de

Ontwerp Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone

Amstelveen, augustus 2025

Z24-060621 D25-260463

Nota van Beantwoording van de terinzagelegging (9 mei tot en met 19 juni 2025)

Leeswijzer

Deze Nota van Beantwoording bevat een overzicht van de ingediende zienswijzen op de ontwerp-Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone en de beantwoording daarop. Veel van de zienswijzen sluiten aan bij reacties die in eerdere fases van het proces zijn ingebracht. Die eerdere inbreng heeft op onderdelen geleid tot aanpassingen in de visie. In deze fase zijn de zienswijzen zorgvuldig gewogen, maar hebben niet geleid tot verdere wijzigingen. Het document licht de gemaakte afwegingen toe en dient als onderbouwing voor besluitvorming door de gemeenteraad.

De ontwerp Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone gaat over de transformatie van de kantorenzone langs de Bovenkerkerweg ter hoogte van Middenhoven tot woongebied met voorzieningen. De Gebiedsvisie geeft het ruimtelijk kader waarbinnen de ontwikkelingen per perceel (een ontwikkeleiland) kunnen plaatsvinden. Op basis van de Gebiedsvisie kunnen eigenaren ieder voor zich op een eigen moment hun bouwplannen uitwerken en opvolgend de daarvoor noodzakelijke ruimtelijke procedure doorlopen. De Gebiedsvisie bevat hiervoor een verzameling beleidsregels waaraan deze bouwplannen kunnen worden getoetst.

In aanloop naar de besluitvorming in de gemeenteraad heeft de Gebiedsvisie als ontwerp voor eenieder ter inzage gelegen van 9 mei tot en met 19 juni 2025. De binnengekomen zienswijzen zijn gebundeld in deze Nota van Beantwoording en dit stuk geeft een opsomming van de zienswijzen die bij de gemeente zijn binnengekomen en de beantwoording van de gemeente daarop.

De ingediende reacties zijn zoveel als mogelijk integraal weergegeven, zodat inhoud en toon duidelijk overkomen. Delen die onverhoopt niet letterlijk zijn overgenomen, zijn echter ook bij de beantwoording betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld. De ontvangen reacties worden anoniem per indiener puntsgewijs behandeld. Links staat naast de nummering een opsomming van de punten uit de brief en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. Indien dezelfde of soortgelijke reacties over een bepaald onderwerp zijn ingediend, wordt verwezen naar het eerder gegeven antwoord.

Na het collegebesluit om de Gebiedsvisie met Nota van Beantwoording ter besluitvorming door te sturen naar de gemeenteraad, hebben indieners van een zienswijze deze Nota van Beantwoording ontvangen. Iedere indiener heeft te horen gekregen welk nummer zijn of haar zienswijze heeft gekregen. Dit met uitzondering van zienswijzen 12 t/m 16. In deze zienswijzen zijn, afgezien van de naam als afzender, geen contactgegevens opgenomen.

Vooraf: Belangenafweging

Voordat wordt ingegaan op de afzonderlijke zienswijzen en de beantwoording daarop, wil het college van B en W stilstaan bij de gemaakte integrale belangenafweging tussen de belangen van omwonenden, woningzoekenden, gemeentelijke beleidsuitgangspunten en die van eigenaren.

Bij het opstellen van de Gebiedsvisie is zorgvuldig gekeken naar de belangen van omwonenden en in het bijzonder naar die van de bewoners aan de rand van Middenhoven. De visie is tot stand gekomen op basis van een brede belangenafweging, waarin gemeentelijk beleid, de belangen van omwonenden en woningzoekenden, de belangen van grondeigenaren, onderzoeksresultaten en wettelijke kaders zijn meegenomen.

Vrijwel alle zienswijzen zijn afkomstig van bewoners aan de rand van Middenhoven, in enkele gevallen ook meerdere zienswijzen vanaf één adres. De zorgen en inbreng van omwonenden zijn in aanloop naar de Gebiedsvisie meegenomen. Zo is de bouwhoogte begrensd tot een basishoogte van 6 bouwlagen, met daarbovenop per ontwikkeleiland één hoogteaccent. Zonder deze begrenzing had de Hoogbouwvisie in principe bebouwing tot 15 a 19 bouwlagen mogelijk gemaakt. Met grote precisie zijn de hoogtelijnen bepaald, gerekend vanuit de woningen aan de rand van Middenhoven, zodat iedere bewoner aan de rand van Middenhoven die loodrecht naar de nieuwbouw kijkt hetzelfde uitzicht heeft. Daarnaast is een groene bufferzone en een bebouwingsvrije zone van in totaal 18 meter vastgelegd. De eerste 10 meter bebouwing blijft beperkt tot 3 bouwlagen – vergelijkbaar met een rij eengezinswoningen - gevolgd door 10 meter bebouwing van maximaal 4 lagen, die grotendeels uit het zicht blijft achter de eerste 10 meter van 3 bouwlagen. Pas daarachter groeit de bebouwing naar 6 lagen, met per eiland één hoogteaccent van 10 bouwlagen op het verst mogelijke punt van de bestaande bebouwing. Op verzoek van omwonenden zijn geen nieuwe verbindingen naar Middenhoven opgenomen, ook niet voor langzaam verkeer. Dit mede omdat men vreest dat bewoners van de nieuwbouw in de wijk gaan parkeren. Dit wordt in principe ondervangen door de maatregel dat wanneer vergunningparkeren wordt ingevoerd, bewoners van de nieuwbouw geen recht hebben op een parkeervergunning. Ook zijn aanvullende maatregelen opgenomen om de verkeersdruk te reguleren en voorzieningen passend in te passen.

De gemeente is van mening dat de gekozen kaders recht doen aan een zorgvuldige balans tussen leefkwaliteit, ruimtelijke samenhang en de noodzaak tot woningbouw. De regels in de Gebiedsvisie zijn bindend vastgelegd, wat rechtszekerheid biedt aan omwonenden en duidelijkheid aan ontwikkelaars. Zo wordt de kwaliteit van wonen en leven in Middenhoven in voldoende mate gewaarborgd. Wij begrijpen dat een dergelijke verandering van de directe woonomgeving zorgen oplevert. Wij zullen ook in de verdere uitwerking oog houden voor de belangen van de direct omwonenden en monitoren dat de ontwikkelingen bijdragen aan een toekomstbestendige wijk en niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de directe omgeving.

	Opsomming ingediende zienswijzen per inzender	Beantwoording zienswijzen
1.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 23 mei 2025</u> 1. Groene buffer tussen Bovenkerkerweg 2-8 en bestaande woningen versterken: Wij verzoeken om het versterken van de groene buffer, zodat er een zicht- en geluidsbarrière ontstaat tussen de gebouwen en de bestaande woningen. De groene afscheiding dient dik en hoog genoeg te zijn om voldoende zicht- en geluidswering te bieden. 2. Vermijden van tunnels in de bouwplannen: In de huidige plannen zijn er tunnels die door de gebouwen lopen. Zulke tunnels worden vaak gebruikt door mensen om rond te hangen, graffiti te spuiten (zoals ervaren wordt tussen de Meent en de tramhalte Meent), vuurwerk af te steken en overlast te veroorzaken. We voorzien ook het risico dat deze tunnels aantrekkelijk worden voor daklozen of andere personen met mogelijk gevaarlijke of illegale bedoelingen. Wij verzoeken dan ook om deze tunnels uit de bouwplannen te weren om de bovengenoemde situaties te voorkomen. 3. Veiligheid: Er is een groeiende zorg over de veiligheid in Amstelveen. Met meer inwoners is er een grotere behoefte aan een sterk politiekorps om de orde te handhaven, wat momenteel niet zichtbaar is in Middenhoven – zeker niet na het sluiten van het politiebureau in de Maalderij. Wij verzoeken daarom om de toegang tot het bouwgebied strikt te controleren en het een afgesloten gebied te maken, uitsluitend toegankelijk voor bewoners. Tijdelijke toegang voor bezoekers is natuurlijk begrijpelijk en noodzakelijk, maar het moet voorkomen worden dat mensen zich ophouden in het gebied zonder legitieme reden. Dit kan gerealiseerd worden door het in te richten als een afgesloten terrein/complex. 4. Bouwmethodes: De aannemers die doorgaans door de eigenaren worden ingehuurd, gebruiken heipalen die met de heimethode in de grond worden geslagen. Wij maken ons zorgen over de impact hiervan op de structurele integriteit van onze woningen. Een veel betere methode, zoals momenteel	1. Het plan voor de Bovenkerkerwegzone gaat uit van het behouden en versterken van de groene rand tussen Middenhoven en de nieuwe bebouwing. Dit wordt de entreezone genoemd, in de NvU heette dit de bufferzone. Uitgangspunt is dat deze groenzoom 10 meter breed is, waarbij zoveel mogelijk bestaande bomen worden behouden en waar nodig nieuwe bomen worden geplaatst. Hierdoor wordt het zicht zoveel mogelijk ontnomen. Doelstelling is om de bomen bij te plaatsen die toekomstbestendig zijn én een goede bufferfunctie te vervullen. 2. In de bouwenveloppen zijn inderdaad op sommige plekken doorgangen opgenomen, door de gebouwen heen. Dit heeft als doelstelling dat het gebied toegankelijk is, inclusief de binnentuinen van de nieuwe bebouwing. We willen voorkomen dat het gesloten bastions worden, maar dat het open gebieden worden waar het prettig toeven is. De onderdoorgangen behoren tot het privéterrein en sociale veiligheid is ook voor de eigenaren een belangrijk punt bij de uitwerking van het bouwplan. Verwachting is dat onderdoorgangen na zonsondergang afgesloten kunnen worden. 3. Zoals in het vorige punt aangegeven is het streven om geen gesloten bastions te maken. De te ontwikkelen eilanden moeten toegankelijk zijn en bijdragen aan een prettige leefomgeving. De eilanden blijven geheel of grotendeels privéterrein en zullen ook een mate van afsluitbaarheid kennen. 4. De bouwmethode van de nieuw te bouwen complexen is nog niet vastgesteld en dat is ook aan de eigenaren om te bepalen. Zeker is wel dat aannemers een methode moeten gebruiken die geen schade veroorzaakt aan omliggende bestaande bebouwing. Enige mate van overlast in een bouwperiode is niet altijd te voorkomen, maar we zullen met de eigenaren afspreken dat een goede communicatie over de bouwactiviteiten met omwonenden essentieel is.

	gebruikt in de Bijlmer, is het plaatsen van funderingspalen door middel van schroeven of boren in de grond. Dit is de meest wenselijke methode en draagt bij aan het behoud van de structurele integriteit van onze woningen.	
2.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 29 mei 2025 en per post</u> 1. De Gemeente Amstelveen heeft omwonenden weliswaar uitgenodigd hierover hun mening te geven, maar lijkt met reacties nogal vrijblijvend om te gaan: de gemeente "neemt waar mogelijk de reacties mee" en koppelt terug "op welke manier reacties wel of niet zijn meegenomen". 2. Verkeersstromen: het noordelijk eiland (Bovenkerkerweg 2 – 8) blijft slechts bereikbaar via de bestaande brug en ontsluitingsweg, die dichtbij de bestaande woningen in Middenhoven liggen. Ze zullen veel intensiever gebruikt gaan worden en dat kan overlast met zich meebrengen voor de bewoners van de Chirurgijn. Vraag is dan ook of de entree tot dit gebied niet verplaatst kan worden, dan wel een tweede entree vanaf de Bovenkerkerweg kan worden ontworpen. Bedenk dat de huidige toegang niet erg comfortabel is met de kruising van voetpad, fietspad (2 richtingen), trambaan met spoorbomen (ook 2 richtingen en tot 16 trams per uur) en een busbaan. 3. Privacy: om de inkijk in de bestaande laagbouwwoningen vanaf zowel straatniveau als vanuit hogere verdiepingen in de nieuwbouw te beletten is behoud en verdichting van het groen langs de waterpartij cruciaal (denk ook aan de bladloze wintermaanden). Voorkomen moet worden dat koplampen van parkerende auto's in de toekomst nog in de woningen kunnen schijnen. Het is niet duidelijk of de parkeerplaatsen direct over de brug rechts verdwijnen en door dicht (winter)groen vervangen worden. 4. Bufferzone: van alle voorgestelde nieuwbouw komt het flatgebouw parallel langs de trambaan (Eiland B) het dichtst bij de bestaande laagbouwwoningen Chirurgijn 35 – 43. De bufferzone tussen de tuin/erfgrens van deze woningen en het laagste deel van het flatgebouw is veel smaller dan de afstand nu tot de huidige kantoorgebouwen. Ergo: het laagste deel van de voorgestelde bebouwing moet niet gebouwd worden. Alternatief is dit bouwvolume toe te voegen van het bouwdeel	1. De gemeente neemt alle reacties serieus en neemt alle reacties mee in een integrale belangenafweging. Tegelijk hechten wij eraan om als overheid geen onrealistische beloften te doen dat alle wensen ook ingewilligd kunnen worden. Wij beargumenteren bij alle reacties met deze nota wat wel en niet is meegenomen en waarom. Zie verder ook de uiteenzetting over de belangenafweging aan het begin van dit document. 2. Het verplaatsen van de entree van dit gebied is niet wenselijk en niet noodzakelijk. Er ligt een goede brug die ook goed is aangesloten op het openbaar gebied. Verplaatsen van de brug zou aanpassingen vergen die bovendien geen effect zouden hebben voor de verkeersafwikkeling met navenante extra kosten. Voor een nieuwe entree vanaf de Bovenkerkerweg is er geen fysieke en verkeerskundige ruimte. Gezien de drukte op de Bovenkerkerweg zijn nieuwe kruisingen of afslagen niet mogelijk. De nieuwe verkeersstromen van dit ontwikkeleiland "in en uit" zullen iets verschillen van de nieuwe verkeersstromen maar de in-uitrit naar Poortwachter kan dit goed aan, mede omdat Poortwachter geen doorgaand verkeer kent. De huidige inrichting van de in-uitrit is in principe geschikt om de nieuwe verkeersaantrekking te kunnen verwerken. Wanneer nodig zal de uitrit iets worden aangepast wanneer dit de verkeersafwikkeling ten goede komt. We benadrukken dat bij de toegang naar dit ontwikkeleiland het autoverkeer reeds voorrang heeft op kruisende fietsers. 3. Behoud en verbetering van het groen in de zone tussen Middenhoven en de nieuwbouw is ook een doelstelling die is verwoord in de Gebiedsvisie. Het minimaliseren van overlast van strijklicht zullen we meenemen in de gesprekken met de ontwikkelaars bij de verdere uitwerking van de bouwplannen. Hiermee kan rekening worden gehouden met de situering van de garage-entree en/of het bijplaatsen van een haag of een talud. Of de parkeerplekken "rechts over de brug" verdwijnen is nog niet te zeggen. De huidige breedte van het groen tussen de rand van de parkeerplekken en de oever is reeds 10 meter, zoals ook als maat is opgenomen in de Gebiedsvisie. 4. De bufferzone is in de gehele Bovenkerkerwegzone minimaal 18 meter breed (10 meter groen plus 8 meter ontsluitingszone), dus ook op dit punt. Dat de huidige bebouwing iets verder weg staat dan in de toekomst mogelijk is, heeft geen invloed op het uitgangspunt voor de nieuwbouw. Behalve dat

	langs de Bovenkerkerweg via ophoging van 6 naar bijvoorbeeld 8 bouwlagen. 5. Samengevat: er is nog steeds een fors spanningsveld tussen schaalgrootte en leefbaarheid in de wijk Middenhoven. De bewonersbelangen moeten zwaarder worden gewogen dan dusverre blijkt.	genormeerd is dat de eerste lijn van bebouwing (van minimaal 10 meter diepte) maximaal 3 bouwlagen hoog is. Hiermee wordt de relatie gevonden met het bestaande Middenhoven van ook 3 bouwlagen hoog. 5. Zie hiervoor de uiteenzetting over de belangenafweging aan het begin van dit document.
3.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 30 mei 2025</u> 1. Onze grootste zorg is dat wij onze privacy zullen verliezen, zowel door de hoogte van de gebouwen als door het mogelijke ontbreken van een groene afscheiding tussen onze woningen en de nieuwbouw. 2. Wij willen u vragen of het groene gebied tussen de gebouwen en de bestaande woningen kan worden versterkt en verdicht met hoge struiken en bomen, zodat wij niet worden blootgesteld aan overlast van de gebouwen en onze privacy behouden blijft. In de huidige plannen bevinden zich paden of wegen op die plek, en wij willen voorkomen dat er een situatie ontstaat waarin wij geen privacy meer hebben of waar mensen direct achter onze tuinen rondhangen.	1. In de Gebiedsvisie hebben we rekening gehouden met de privacy van aanwonenden. Dit vindt u terug in de harde afstandsnormen en hoogtenormen. De bebouwing is aan de Middenhovenzijde het laagst en aan de Bovenkerkerwegzijde het hoogst. 2. Behoud en verbetering van het groen in de zone tussen Middenhoven en de nieuwbouw is ook een doelstelling die is verwoord in de Gebiedsvisie. Het klopt dat we het gehele gebied beter toegankelijk willen maken, zodat het geen afgesloten eenheden zijn. Dat zijn de terreinen nu grotendeels ook niet. De terreinen zijn in gebruik en in enkele gevallen ook vrij betreedbaar. We willen daarbij echter de groenzoom behouden en houden daarbij een maat van 10 meter aan. Op sommige plekken is die buffer nu minder dan 10 meter. In de 10 meter groenzoom staan we geen paden toe om hiermee de privacy van de aanwonenden zoveel mogelijk te garanderen. In de 8 meter toegangszone zijn paden en wegen toegestaan om het gebied beter toegankelijk te maken.
4.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 30 mei 2025</u> Allereerst willen we benadrukken dat we begrijpen dat er nieuwe woningen nodig zijn, maar we maken ons zorgen over de mogelijke overlast, onveiligheid en de manier waarop de bouw wordt uitgevoerd. We denken dat een paar aanpassingen al veel kunnen verbeteren. 1. De veiligheid in Amstelveen staat onder druk, zeker nu het politiebureau in de Maalderij gesloten is. Daarom vragen we om het nieuwe woongebied alleen toegankelijk te maken voor bewoners, met beperkte toegang voor bezoekers. Dit helpt om onnodige overlast te voorkomen en verhoogt het gevoel van veiligheid. 2. We zouden het waarderen als de groene buffer tussen onze huizen en de kantoorpanden aan de Bovenkerkerweg 2-8 wordt uitgebreid. Een hoge en dichte groenstrook zorgt voor minder inkijk, minder geluid en meer privacy voor omwonenden. Misschien met additionele bladhoudend struiken of bomen zoals dennebomen? Dit wordt extra belangrijk met de komst van veel	1. Het streven is om de te ontwikkelen eilanden geen gesloten bastions te laten zijn met hekken er omheen. De te ontwikkelen eilanden moeten toegankelijk zijn en bijdragen aan een prettige leefomgeving. De eilanden blijven geheel of grotendeels privéterrein en zullen ook een mate van afsluitbaarheid kennen. 2. Behoud en verbetering van het groen in de zone tussen Middenhoven en de nieuwbouw is ook een doelstelling die is verwoord in de Gebiedsvisie. De groenzoom, in de NvU bufferzone genoemd, is overal 10 meter breed en het groen erin blijft behouden of wordt versterkt. Soms zal groen ook verdwijnen, bijvoorbeeld daar waar het scheef is gegroeid en/of over het water hangt. Versterking met planten en bomen die bijdragen aan de bufferfunctie is dan een uitgangspunt. 3. In de bouwenveloppen zijn inderdaad mogelijkheden voor doorgangen opgenomen, door de gebouwen heen. Dit heeft als doelstelling dat het gebied toegankelijk is, inclusief de binnentuinen van de nieuwe bebouwing. We

	nieuwe bewoners. 3. In het ontwerp zijn doorgangen of tunnels opgenomen tussen gebouwen. Onze ervaring leert dat dit vaak plekken worden waar jongeren hangen, graffiti spuiten of vuurwerk afsteken. Ook kan dit ongewenste bezoekers aantrekken. Wij stellen voor om dit soort open doorgangen te schrappen uit het plan. 4. Tot slot maken we ons zorgen over mogelijke schade aan onze woningen door het heien. Wij vragen u om gebruik te maken van alternatieve bouwmethodes, zoals schroef- of boorpalen. Deze methode zorgt voor minder trillingen en dus minder risico voor onze huizen	willen voorkomen dat het gesloten bastions worden, maar dat het open gebieden worden waar het prettig toeven is. De onderdoorgangen behoren tot het privéterrein en sociale veiligheid is ook voor de eigenaren een belangrijk punt bij de uitwerking van het bouwplan. Verwachting is dat onderdoorgangen na zonsondergang afgesloten kunnen worden. 4. De bouwmethode van de nieuw te bouwen complexen is nog niet vastgesteld en dat is ook aan de eigenaren om te bepalen. Zeker is wel dat aannemers een methode moeten gebruiken die geen schade veroorzaakt aan omliggende bestaande bebouwing. Enige mate van overlast in een bouwperiode is niet altijd te voorkomen, maar we zullen met de eigenaren afspreken dat een goede communicatie over de bouwactiviteiten met omwonenden essentieel is.
5.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 30 mei 2025</u> Hoewel we begrijpen dat er een behoefte is aan nieuwe woningen, roepen de huidige plannen bij ons bezorgdheid op – met name wat betreft de impact op de leefomgeving en de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. 1. Wat voor ons erg belangrijk is, is het behoud en versterken van het groen rondom de bouwlocatie. De huidige groene afscheiding tussen de woningen en de kantoren aan de Bovenkerkerweg 2-8 is beperkt en biedt onvoldoende beschutting. We willen u dringend verzoeken om een bredere en hogere groenstrook op te nemen in het plan. Denk bijvoorbeeld aan het planten van dichtbegroeide, wintergroene struiken of bomen zoals hulst, taxus of dennen. Deze bieden het hele jaar door visuele afscherming en geluidsdemping. Een groene buffer is essentieel voor het wooncomfort en de privacy van de huidige bewoners, zeker in een wijk die al behoorlijk dichtbebouwd is. 2. Daarnaast willen we wijzen op de ernstige zorgen over de toegepaste funderingstechniek. Traditioneel heien zorgt voor veel trillingen, wat risico's met zich meebrengt voor de fundering en constructie van nabijgelegen woningen. Daarom willen we u verzoeken om moderne, trillingsarme technieken te gebruiken – zoals het schroeven of boren van funderingspalen. Deze methodes worden bijvoorbeeld met succes toegepast en zijn aanzienlijk minder belastend voor de omgeving. Dit voorkomt schade aan bestaande woningen en beperkt overlast tijdens de bouwperiode. 3. Verder willen we vragen om tunnels of doorgangen in het	1. Behoud en verbetering van het groen in de zone tussen Middenhoven en de nieuwbouw is ook een doelstelling die is verwoord in de Gebiedsvisie. De groenzoom, in de NvU bufferzone genoemd, is 10 meter breed en het groen erin blijft behouden of wordt versterkt. Soms zal groen ook verdwijnen, bijvoorbeeld daar waar het scheef is gegroeid en/of over het water hangt. Versterking met planten en bomen die bijdragen aan de bufferfunctie is dan een uitgangspunt. 2. De bouwmethode van de nieuw te bouwen complexen is nog niet vastgesteld en dat is ook aan de eigenaren om te bepalen. Zeker is wel dat aannemers een methode moeten gebruiken die geen schade veroorzaakt aan omliggende bestaande bebouwing. Enige mate van overlast in een bouwperiode is niet altijd te voorkomen, maar we zullen met de eigenaren afspreken dat een goede communicatie over de bouwactiviteiten met omwonenden essentieel is. 3. In de bouwenveloppen zijn inderdaad mogelijkheden voor doorgangen opgenomen, door de gebouwen heen. Dit heeft als doelstelling dat het gebied toegankelijk is, inclusief de binnentuinen van de nieuwe bebouwing. We willen voorkomen dat het gesloten bastions worden, maar dat het open gebieden worden waar het prettig toeven is. De doorgangen behoren tot het privéterrein en sociale veiligheid is ook voor de eigenaren een belangrijk punt bij de uitwerking van het bouwplan. Verwachting is dat doorgangen na zonsondergang afgesloten kunnen worden.

	ontwerp te vermijden. Zulke ruimtes kunnen ongewenst gedrag aantrekken en hebben in andere delen van Amstelveen tot overlast geleid. We stellen daarom voor om een open en overzichtelijk ontwerp te hanteren zonder dergelijke doorgangen.	
6.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 3 juni 2025</u> 1. Mijn woning ligt op slechts 12 meter precies aan de kant waar volgens de bouwmaquette (*achteraan in deze Nota van Beantwoording is de door u gestuurde foto opgenomen*) een hoogteaccent van maar liefst tien bouwlagen is voorzien. Opvallend genoeg is deze bouwhoogte niet in de tekst van het verslag terug te vinden. Deze enorme bouwmassa – letterlijk in mijn achtertuin – op zo'n korte afstand van mijn erfgrens, heeft een ingrijpend en verstorend effect op mijn privacy, lichtinval en het gevoel van rust en veiligheid in mijn eigen woning. 2. Wat deze situatie voor mij extra schrijnend maakt, is dat voor álle andere aangrenzende bewoners in het plan een groene bufferzone is opgenomen – een vorm van privacybescherming en overgang tussen bestaande woningen en de nieuwbouw. Voor ons, de bewoners van Bouwmeester 49 en 51, is echter helemaal niets geregeld, terwijl wij nota bene het dichtst op de geplande bouwlocatie wonen. Dat voelt niet alleen onrechtvaardig, maar ook alsof onze belangen simpelweg zijn vergeten en niet zijn meegenomen in de planvorming. 3. Daarnaast verbaast het mij dat dit hoogteaccent direct naast het bestaande voetbalveldje wordt geplaatst. Juist op die plek zou je geen hoge bebouwing verwachten, omdat dit afbreuk doet aan de open, vrije sfeer die een speel- en recreatiegebied hoort te hebben. Ik verzoek u dan ook dringend om deze plannen op dit punt te heroverwegen. Concreet vraag ik: 4. Het geplande hoogteaccent niet aan de noordzijde van het perceel te realiseren, maar op een locatie met minder impact op direct omwonenden; 5. Voor de bewoners van Bouwmeester 49 en 51 privacy beschermende maatregelen op te nemen, gelijk aan die voor andere omwonenden. Eventueel in een andere vorm; 6. De combinatie van hoogbouw en omliggende functies, zoals speelplekken, opnieuw kritisch te beoordelen.	1. De maat van 12 meter kunnen wij niet achterhalen. *Wij hebben daarom achteraan in deze Nota van Beantwoording een specifiek op de locatie geënte afbeelding geplaatst.* Vanaf uw erfgrens tot aan de nieuwe bebouwing meten wij 24 meter. Dat is niet minder dan gemeten vanaf erfgrenzen elders in de Bovenkerkerwegzone. Vanaf de oeverlijn van de grenssloot met Middenhoven hebben we aan iedere kant eerst 18 meter zonder bebouwing, ook aan de zijde van uw woning. Daarnaast is de bouwhoogte van 10 bouwlagen in de gehele Gebiedsvisie opgenomen als maximale bouwhoogte in het hoogteaccent. Dit hoogteaccent ligt altijd aan de Bovenkerkerwegzijde. Het hoogteaccent waar u op doelt, het accent van het meest noordelijke ontwikkeleiland kan aan de noordzijde van dit ontwikkeleiland maximaal 8 bouwlagen hoog worden. Omdat het hoogteaccent al vanaf 7 lagen mag beginnen hebben we op de afbeelding op de laatste pagina ook een lijn getrokken van uw erfgrens tot aan die lijn. Dit betreft een afstand van 45,5 meter. 2. De bouwenvelop voor ontwikkeleiland A alsmede de afbeelding op de laatste pagina geven aan dat er ook aan de zijde van uw woning sprake is van de bufferzone. De hoogtelijnen zijn verder inderdaad gelinkt aan de woningen die met hun achterraam recht op de nieuwbouw uitkijken. Uw woning ligt haaks op deze lijn en u kijkt vanuit uw woning niet recht uit op de nieuwbouw. 3. Het hoogteaccent voor dit ontwikkeleiland is door de eigenaar in de massastudie ingetekend aan de noordzijde. Het hoogteaccent is daar 8 bouwlagen. Dat is rond de 25 meter hoog. Hoogteaccenten grenzen doorgaans vaker stedenbouwkundig gezien aan open ruimten, omdat op die plekken de hoogte minder effect heeft op omliggende bebouwing. 4. Het hoogteaccent is op dit moment door de eigenaar ingetekend aan de noordzijde. Bij de uitwerking van zijn plan kan hij kiezen om het hoogteaccent te verschuiven. Dit is nog niet bekend, maar uw verzoek zullen we delen met de eigenaar. 5. Zoals beschreven hebben we voor de privacy vanuit de woning gerekend vanuit de woningen die loodrecht op de bebouwing uitkijken. Daarnaast zijn

	7. Ik ben niet tegen ontwikkeling in de wijk, maar vraag simpelweg om een eerlijkere verdeling van lasten en een betere bescherming van onze leef kwaliteit. Ik hoop dat u deze zorgen serieus neemt en in de verdere planvorming recht doet aan de positie van ons als direct omwonenden.	de afstanden van dien aard dat deze vergelijkbaar zijn met de andere situaties in de Bovenkerkerwegzone, zoals genoemd in antwoord 1. 6. In de Gebiedsvisie is beschreven dat we maatregelen zullen nemen in het omliggende openbaar gebied. 7. Zie hiervoor de uiteenzetting over de belangenafweging aan het begin van dit document.
7.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 3 juni 2025</u> Ik en mijn gezin met 2 kinderen wonen op De Nessermolen, aan het water en kijken tussen het (voorheen) Nova College en kantoorgebouw richting de Bovenkerkerweg. We begrijpen dat woningen keihard nodig zijn in Amstelveen maar als huidige bewoners van De Nessermolen maken we veel zorgen over het komende project van ong. 1000 woningen tegenover ons. 1. Voor de bebouwing tegenover de Nessermolen 2 t/m 26 is de uitgang van de parkeergarage richting de huizen. Dit betekent dat een aantal bewoners elke avond in koplampen zit te kijken. Ons verzoek is dan ook deze uitgang richting de Willem Dreesweg of Bovenkerkerweg te maken. 2. Door de massaliteit (165 woningen per eiland x 6) wordt de verkeersdruk enorm. Als ik naar onze wijk kijk betekent dit immense drukte op de Willem Dreesweg en op de Bovenkerkerweg. Een fiets/looptunnel onder de Bovenkerkerweg door, gaat dat niet oplossen. 3. De hoogte accenten per eiland: 10 etages hoog betekent 4 meter plint en naar wat wij begrepen in de Raadsvergadering van 14 mei jl., komt daar 10 etages x3 meter voor de woningen bovenop, wat neerkomt op een hoogte van ongeveer 34 meter. Deze enorme hoogte is erg nadelig voor onze zon die we vanuit het zuidwesten/westen in onze tuinen krijgen. Dit betekent dat je het grootste deel van het voorjaar en de zomer geen zon hebt na 15 uur en ook onze zonnepanelen minder energie opleveren. De zonnepanelen zijn trouwens met de subsidie van de gemeente geïnstalleerd. 4. Onze wensen: - De hoogte accenten te verlagen; dit levert zon en minder woningen en drukte op. - Nog eens goed naar de verkeers- en parkeersituatie te kijken. - Voordat de bouw begint, willen wij een taxatie van onze	1. Het minimaliseren van overlast van strijklicht zullen we meenemen in de gesprekken met de ontwikkelaars bij de verdere uitwerking van de bouwplannen. Binnen het ontwerp zijn er verschillende mogelijkheden om deze overlast bij de entree van de parkeergarage te voorkomen: een garagedeur kan bijvoorbeeld haaks op de gevel geplaatst worden, of er kan gewerkt worden met een afscherming als een haag of een talud. 2. In de Gebiedsvisie is in paragraaf 3.2 opgenomen hoe met de verkeersaantrekking wordt omgegaan. Enerzijds gaat het om het aanleggen van een onderdoorgang onder de Bovenkerkerweg voor langzaam verkeer, zodat de verkeersafwikkeling voor auto's op de kruising met de Dr. Willem Dreesweg simpeler wordt. Anderzijds gaat het om maatregelen die aan andere kruisingen, zoals de Bovenkerkerweg met de Beneluxbaan, moeten worden genomen om de doorstroming te verbeteren. Dit is niet specifiek gerelateerd aan het project Bovenkerkerwegzone en momenteel wordt onderzocht wat de beste manier is om de verkeersafwikkeling aldaar te verbeteren. 3. De gehele Gebiedsvisie spreekt over <u>10 bouwlagen</u>. Dit is de begane grond plus 9 verdiepingen. Dit kunt u ook tellen in de afbeeldingen met doorsnedes in de Gebiedsvisie. Met een plint van 4,5 meter hoog en een hoogte van ongeveer 3 meter per verdieping komt dit uit op ongeveer 32 meter. We hebben het in de Gebiedsvisie alleen over bouwlagen omdat verdiepingshoogten per gebouw afhankelijk zijn van constructievereisten. Belangrijk is dat de totale hoogte altijd onder de zichtas blijft, zoals die zichtbaar is in de Ontwikkeltrap op pagina 27 van de Gebiedsvisie. Qua bezonning is bij de massastudie uit juli 2024 reeds inzicht gegeven dat de schaduwhinder beperkt is. Schaduwstudies zijn niet opgenomen in de Gebiedsvisie omdat de bouwplannen verder moeten worden uitgewerkt binnen de bouwenvelop en daarbij, bijvoorbeeld, het hoogteaccent nog kan verschuiven. Als het definitieve bouwplan in procedure gaat, zal daar ook een bezonningsstudie bij zitten. Door de getrapte bebouwing en het werken

	huizen zodat planschade/nadeelcompensatie achteraf kan worden berekend en door de gemeente wordt vergoed. Dit geldt ook voor de energie van onze zonnepanelen, wat ook effect heeft op de woningen verder in de wijk omdat de hoogteaccenten van 34 meter ook hun zon wegnemen. - Wij willen de bouwers vragen niet te heien maar te 'boren'; ervaring leert dat dit scheuren en verzakkingen van de naaste woningen voorkomt.	met één hoogteaccent is het schaduwbeslag op de woningen en zonnepanelen beperkt. 4. Met voorgaande antwoorden hebben we antwoord gegeven op de vraag over de hoogteaccenten en de verkeers- en parkeersituatie. Nadeelcompensatie kan worden geclaimd als de ruimtelijke procedure van het concrete bouwplan is doorlopen en onherroepelijk is. Dit wordt dan onafhankelijk bepaald. Ten aanzien van de bouwmethode tot slot het volgende. De bouwmethode van de nieuw te bouwen complexen is nog niet vastgesteld en dat is aan de eigenaren om te bepalen. Aannemers moeten een methode gebruiken die geen schade veroorzaakt aan omliggende bestaande bebouwing.
8.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 3 juni 2025</u> Al jaren hangt de geplande bebouwing op de Bovenkerkerwegzone als het 'zwaard van Damocles' boven ons hoofd. Wij wonen op de Nessermolen, aan het water en kijken tussen het (voorheen) Nova College en kantoorgebouw richting de Bovenkerkerweg. We beseffen dat woningen keihard nodig zijn en zeker voor Amstelveense starters en senioren, maar vragen ons af waarom er. in de al versteende Middenhoven wijk, een groenstrook opgeofferd moet worden voor ongeveer 1000 woningen. Maar goed, dat station zijn we gepasseerd dus is het zaak om een aantal zorgen en wensen aan u (en de grondeigenaren/projectontwikkelaars) mee te geven: 1. Door de massaliteit (165 woningen per eiland x 6) wordt de verkeersdruk enorm. Als ik naar onze wijk kijk betekent dit immense drukte op de Willem Dreesweg en op de Bovenkerkerweg. Een fiets/looptunnel onder de Bovenkerkerweg door, gaat dat niet oplossen. 2. De hoogte accenten per eiland: 10 etages hoog betekent 4 meter plint en naar wat wij begrepen in de Raadsvergadering van 14 mei jl., komt daar 10 etages x3 meter voor de woningen bovenop, wat neerkomt op een hoogte van ongeveer 34 meter. Deze enorme hoogte is naast afschuwelijk (al gaan de ogen van de stedenbouwkundige bij deze 'Zuidas' langs de Bovenkerkerweg wel glimmen) ook nadelig voor onze zon die we vanuit het zuidwesten/westen in onze tuinen krijgen. Dit betekent dat je het grootste deel van het voorjaar en de zomer geen zon hebt na 15 uur en ook onze zonnepanelen minder energie opleveren. 3. Het parkeren wordt onder de gebouwen gepland maar de	1. In de Gebiedsvisie is in paragraaf 3.2 opgenomen hoe met de verkeersaantrekking wordt omgegaan. Enerzijds gaat het om het aanleggen van een onderdoorgang onder de Bovenkerkerweg voor langzaam verkeer, zodat de verkeersafwikkeling voor auto's op de kruising met de Dr. Willem Dreesweg simpeler wordt. Anderzijds gaat het om maatregelen die aan andere kruisingen, zoals de Bovenkerkerweg met de Beneluxbaan, moeten worden genomen om de doorstroming te verbeteren. Dit is niet specifiek gerelateerd aan het project Bovenkerkerwegzone en momenteel wordt onderzocht wat de beste manier is om de verkeersafwikkeling aldaar te verbeteren. 2. De gehele Gebiedsvisie spreekt over <u>10 bouwlagen</u>. Dit is de begane grond plus 9 verdiepingen. Dit kunt u ook tellen op alle afbeeldingen in de Gebiedsvisie waarin doorsnedes zijn opgenomen. Met een plint van 4,5 meter hoog en een hoogte van ongeveer 3 meter per verdieping komt dit uit op ongeveer 32 meter. We hebben het in de Gebiedsvisie alleen over bouwlagen omdat verdiepingshoogten per gebouw afhankelijk zijn van constructievereisten. Belangrijk is dat de totale hoogte altijd onder de zichtas blijft, zoals die zichtbaar is in de Ontwikkeltrap op pagina 27 van de Gebiedsvisie. Qua bezonning is bij de massastudie uit juli 2024 reeds inzicht gegeven dat de schaduwhinder beperkt is. Schaduwstudies zijn niet opgenomen in de Gebiedsvisie omdat de bouwplannen verder moeten worden uitgewerkt binnen de bouwenvelop en daarbij, bijvoorbeeld, het hoogteaccent nog kan verschuiven. Als het definitieve bouwplan in procedure gaat, zal daar ook een bezonningsstudie bij zitten. Door de getrapte bebouwing en het werken

	vraag is of men alle auto's van de bewoners daar kwijt kan. Een parkeernorm van 1,2 is voor mensen met 2 auto's, hun bezoekers en de bezoekers van de horeca en zorgvoorzieningen in de plint, niet voldoende. Dit betekent dat de auto's in Middenhoven worden geparkeerd waar al niet veel parkeerplaatsen zijn omdat daar mensen wonen die 2 auto's of meer hebben. 4. Voor de bebouwing tegenover de Nessermolen 2 t/m 24 is de uitgang van de parkeergarage richting de huizen. Dit betekent dat een aantal bewoners elke avond in koplampen zit te kijken. Ons verzoek is dan ook deze uitgang richting de Willem Dreesweg of Bovenkerkerweg te maken. 5. Onze wensen: - De hoogte accenten te verlagen; dit levert zon en minder woningen en drukte op. - Nog eens goed naar de verkeers- en parkeersituatie te kijken. - Voordat de bouw begint, willen wij een taxatie van onze huizen zodat planschade/nadeelcompensatie achteraf kan worden berekend en door de gemeente wordt vergoed. Dit geldt ook voor de energie van onze zonnepanelen wat ook effect heeft op de woningen verder in de wijk omdat de hoogteaccenten van 34 meter ook hun zon wegnemen. - Wij willen de bouwers vragen niet te heien maar te 'boren'; ervaring leert dat dit scheuren in en verzakkingen van de naaste woningen voorkomt. 6. Wij beseffen dat er vele belangen spelen maar vraag is welke belangen het zwaarst wegen hier. Onze ervaring van de afgelopen jaren is dat de wethouder helaas niet staat voor haar burgers maar voor de belangen van grondeigenaren/ projectontwikkelaars en voor het grote geld gaat. Onze ervaring (en dank) is dat de projectleider, zeker getracht heeft naar ons te luisteren en waar mogelijk ook een aantal wensen heeft laten verwerken	met één hoogteaccent is het schaduwbeslag op de woningen en zonnepanelen beperkt. 3. Voor het parkeren worden de parkeernormen gebruikt die de gemeenteraad hiervoor heeft vastgesteld. Daarnaast is vastgelegd dat wanneer vergunningparkeren zou worden ingesteld in Middenhoven, bewoners en bezoekers van de nieuwbouw geen recht hebben op een parkeervergunning. 4. Het minimaliseren van overlast van strijklicht zullen we meenemen in de gesprekken met de ontwikkelaars bij de verdere uitwerking van de bouwplannen. Binnen het ontwerp zijn er verschillende mogelijkheden om deze overlast bij de entree van de parkeergarage te voorkomen: een garagedeur kan bijvoorbeeld haaks op de gevel geplaatst worden, of er kan gewerkt worden met een afscherming als een haag of een talud. 5. Met voorgaande antwoorden hebben we antwoord gegeven op de vraag over de hoogteaccenten en de verkeers- en parkeersituatie. Nadeelcompensatie kan worden geclaimd als de ruimtelijke procedure van het concrete bouwplan is doorlopen en onherroepelijk is. Dit wordt dan onafhankelijk bepaald. Ten aanzien van de bouwmethode tot slot het volgende: de bouwmethode van de nieuw te bouwen complexen is nog niet vastgesteld en dat is aan de eigenaren om te bepalen. Aannemers moeten een methode gebruiken die geen schade veroorzaakt aan omliggende bestaande bebouwing. 6. Zie hiervoor de uiteenzetting over de belangenafweging aan het begin van dit document.
9.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 3 juni 2025</u> Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze met nummer 8.	De reactie is identiek aan de reactie op zienswijze nummer 8.
10.	<u>Reactie ontvangen per e-mail op 3 juni 2025</u> Op een stuk van een paar honderd meter is de planning, dat er circa 1000 appartementen worden gebouwd aan de oostzijde van de Bovenkerkerweg. Op sommige punten wordt er tot 10 hoog gebouwd.	We begrijpen dat deze plannen een verandering betekenen in uw leefomgeving. Echter, er is getracht alle belangen af te wegen. Dat zijn de belangen van omwonenden, maar ook de belangen van woningzoekenden en gemeentelijke

	De getoonde maquettes zien er misschien leuk uit. Alleen had dat op een andere plek moeten worden gebouwd, en niet op een smalle strook van een paar honderd meter lang en circa 60 meter breed. Ook over het groen heb ik mijn twijfels. De gemeente en de projectontwikkelaars stellen, dat het huidige groen in stand blijft. Ik zie niet, hoe dat kan met deze hoeveelheid geplande betonnen blokken. Op papier ziet het er misschien leuk uit, maar het is te belachelijk voor woorden, dat de gemeente hiermee heeft ingestemd. Als er geen 1000 appartementen worden gebouwd, verdienen de projectontwikkelaars er niet aan en hebben gedreigd zich terug te trekken. Wat mij betreft mogen ze zich direct terugtrekken. Of loopt de gemeente dan inkomsten mis. Ik denk, dat de gemeente hier ook geld aan verdient, want anders had de gemeente het project al lang afgeblazen. Zoals ik in eerdere zienswijzen al heb aangegeven, is maximaal 5 hoog acceptabel. Meer absoluut niet. Liever niet hoger dan de bestaande kantorenbouw. Als er aan de westkant van de Bovenkerkerweg ook zulke hoogbouw gaat plaatsvinden, zal het lijken of je Manhattan binnenrijdt, als je vanuit Uithoorn komt. Of zoals een buurtbewoner een poster aan zijn huis had hangen, waarop stond: geen WTC in Middenhoven. Hoe dan ook, ik en met mij veel Middenhovenaren zullen tot het einde dwars blijven liggen tegen deze plannen.	beleidskaders die sturen op binnenstedelijk bouwen en behoud van de groene buitengebieden. Die belangen uiten zich bijvoorbeeld in het eisen stellen aan de betaalbaarheid van het woningbouwprogramma. Ook de belangen van de eigenaren spelen hierbij een rol: het bouwen van de woningen moet voor hen financieel haalbaar zijn. In de Gebiedsvisie is daarom uitgebreid beschreven wat de kaders zijn, zodat de plannen binnen die kaders gerealiseerd moeten worden. Om op die manier te bewerkstelligen dat daadwerkelijk niet hoger gebouwd zal worden en dat daadwerkelijk de groenzones gerealiseerd worden of in stand blijven. Tot slot reagerend op uw punt dat de gemeente hier geld aan verdient: de gemeente verdient geen geld aan deze ontwikkeling. De gemeente verhaalt alleen de kosten om het plan mogelijk te maken bij de eigenaren, conform de wettelijke regels omtrent kostenverhaal. Dit betreft bijvoorbeeld de kosten voor het opstellen van de Gebiedsvisie, de ruimtelijke procedure en de aanpassingen die we moeten uitvoeren om de openbare ruimte goed te laten aansluiten.
11.	Zienswijze ontvangen per e-mail op 6 juni 2025 Hierbij sluit ik me aan bij de zienswijze zoals die gegeven is onder nummer 9.	Verwezen wordt naar de reactie die gegeven is bij zienswijze 9.
12.	Zienswijze ontvangen per post op 10 juni 2025 Ik woon tegenover het bouwproject aan de Bovenkerkerweg en ik maak me zorgen over het groen tussen de nieuwe gebouwen en onze huizen. Op de tekening zie ik dat er paden en fietspaden dichtbij de huizen komen. Ik ben bang dat dit effect heeft op onze privacy. Ik wil daarom vragen of het mogelijk is om een brede groenstrook te maken tussen de gebouwen en onze huizen, bijvoorbeeld met hoge struiken en bomen die het zicht wegnemen. Privacy is voor ons belangrijk en met meer groen wordt het ook mooier en fijner voor iedereen.	Behoud en verbetering van het groen in de zone tussen de bestaande woningen in Middenhoven en de nieuwbouw is ook een doelstelling die is verwoord in de Gebiedsvisie. We willen het gehele gebied beter toegankelijk willen maken, zodat het geen afgesloten eenheden zijn en dat er een doorlopende route mogelijk is. We willen daarbij rekening houden met de privacy van de woningen in Middenhoven en houden daarom een maat van 10 meter aan voor de groenzoom tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. Op sommige plekken is die buffer nu minder dan 10 meter en daar zal hij worden versterkt. Daarnaast vereisen we dat er in die 10 meter zone géén paden komen. Op deze manier zorgen we er enerzijds voor dat het nieuwe gebied wel beter toegankelijk willen maken, maar dat anderzijds ook de privacy van omwonenden wordt gewaarborgd.
13.	Zienswijze ontvangen per post op 10 juni 2025 Ik wil als omwonende graag een belangrijk aandachtspunt onder uw aandacht brengen: het type bewoners dat in de nieuwe	Er is sprake van een vrije woningmarkt. Dat maakt dat er beperkte mogelijkheden zijn om woningen met voorrang toe te wijzen aan Amstelveners en essentiële

	woongebouwen wordt gehuisvest. Ik begrijp dat het project voorziet in een mix van woningtypers, waaronder sociale huurwoningen. Tegelijkertijd leef ik met de wens dat er zorgvuldig wordt gekeken naar de samenstelling van de toekomstige bewonersgroep, zodat een stabiele, veilige en betrokken woonomgeving wordt bevorderd. Ik wil daarom voorstellen om, waar mogelijk binnen beleidskaders, voorrang te geven aan woningzoekenden die een positieve bijdrage leveren aan de gemeenschap. Ik denk hierbij aan mensen die werkzaam zijn in maatschappelijke functies zoals het onderwijs, zorg, kinderopvang en dienstverlening. Ook jonge gezinnen zouden nadrukkelijk in aanmerking mogen komen. Op deze manier kan de samenstelling van de nieuwe bewoners in balans worden gebracht met het karakter van de bestaande wijk en wordt de sociale cohesie versterkt. Het voorkomt mogelijke spanningen die kunnen ontstaan wanneer de sociale structuur in korte tijd ingrijpend verandert.	beroepen in het middeldure huur en koopsegment. In de vrije sector zijn er geen sturingsmogelijkheden. In de sociale huursector zijn er meer mogelijkheden. Wij streven ernaar om Amstelveners voorrang te geven bij de eerste verhuring van nieuwe sociale huurwoningen, zolang dit past binnen de lokale voorrangsregels van de gemeente. Hierover maken wij afspraken met woningstichting Eigen Haard.
14.	<u>Zienswijze ontvangen per post op 10 juni 2025</u> Als betrokken bewoners van de wijk tegenover de geplande ontwikkeling willen we graag enkele belangrijke zorgen met u delen met betrekking tot de invulling van het plintgedeelte van de nieuw te realiseren gebouwen. We begrijpen dat een levendige en functionele plint bijdraagt aan een aangename woonomgeving, echter het is voor ons van groot belang dat dit zo wordt vormgegeven dat het het wooncomfort van de huidige bewoners niet schaadt. Wij achter het ongewenst dat er in het plintgedeelte functies worden ondergebracht als hotels, restaurants of cafés. Deze trekken doorgaans veel publiek met geluidsoverlast en verkeersdruk, vooral in de avonduren en in het weekend. Wij verzoeken u dringend om alleen functies toe te staan die passen bij een rustige woonwijk, zoals maatschappelijke voorzieningen met huisartsenpraktijk of kleinschalige dienstverlening. Tevens vragen wij om beperkte openingstijden, idealiter op maandag tot en met vrijdag tot 18.00 uur. Dit voorkomt overlast en draagt bij aan rust en leefbaarheid in de wijk. Wij hopen dat u onze zorgen serieus neemt.	In de Gebiedsvisie zijn op paragraaf 5.3.2 de functies opgesomd die in de plint kunnen komen. Deze functies komen reeds voor het overgrote deel overeen met de functies die u in uw zienswijze opnoemt. Dit betreft ook voor het grootste deel functies die gedurende de dag geopend zijn. Bij horeca is in de Gebiedsvisie beschreven dat "kleinschalige (dag)horeca" mogelijk is. Bij de kleinschalige horeca wordt niet op voorhand uitgesloten dat deze ook openingstijden heeft doorlopend tot in de avonduren. Een initiatief wordt altijd beoordeeld of het passend is bij de omliggende omgeving met de beoogde functies, zodat overlast wordt voorkomen. Met daarbij de aantekening dat in de huidige Bovenkerkerwegzone reeds sprake is van een vrij grootschalig restaurant dat ook in de avonduren is geopend en al jaren goed functioneert in relatie tot omliggend Middenhoven.
15.	<u>Zienswijze ontvangen per post op 11 juni 2025</u> Als bewoner van de wijk aan de Bovenkerkerweg, met name in de buurt van nummers 2-8, wil ik mijn zorgen uiten over de geplande bouwhoogte. 1. Het baart mij zorgen dat aan de zuidzijde van het plangebied, tegenover onze woningen, gebouwen tot 10 verdiepingen hoog	Allereerst is onze reactie dat de brief is ondertekend dat u bewoner bent van Bovenkerkerweg 2-8. Dan zou u in de bestaande kantoorpanden wonen. We denken dat dit een verschrijving is en nemen hierbij aan dat u in de rij aan Chirurgijn woont, tegenover het kantoorpand Bovenkerkerweg 2-4 (de tweede vanuit het noorden geteld). Dit is relevant bij het beantwoorden van de vragen hieronder

	zijn opgenomen. In andere delen van het project met name op de noordelijk gelegen eilanden zijn de hogere bouwvolumes strategisch meer naar het noorden geplaatst waardoor de impact minder is. In ons geval bevinden de hoge volumes zich aan de zuidkant, wat gevolgen heeft voor onze lichtinval. 2. Elke woning in Nederland heeft recht op een minimale hoeveelheid daglicht en zoninstraling. Volgens Bouwbesluit en gemeentelijke beleidskaders moet een hoofdwoonruimte minimaal 3 uur per dag zonlicht opvangen tussen 21 maart en 21 september. Bij hoge bebouwing aan de zuidzijde komt dit recht in het gedrang, het beïnvloedt het wooncomfort en welzijn van de bewoners en kan zelfs de waarde van de woning negatief beïnvloeden. 3. Daarom verzoek ik u dringend om te heroverwegen of de hoge bouwmassa's niet, zoals in andere delen van het plan, naar de noordzijde van de eilanden kunnen worden verplaatst. Op die manier wordt de schaduwval op de bestaande woningen aanzienlijk verminderd en blijf het zonlicht beschikbaar zoals wettelijk voorgeschreven is.	wanneer u het over de "noordzijde" en "zuidzijde" heeft. 1. Waar de hoogteaccenten tot 10 bouwlagen hoog kunnen komen, zijn allen gemeten vanuit de naastgelegen woningen van Middenhoven, met daarbij als norm "iemand die loodrecht vanuit zijn achterraam naar buiten kijkt". Omdat de woningrijen van Middenhoven verspringen, doen de hoogtelijnen op de verschillende ontwikkeleilanden dit ook. Louter dit aspect heeft de plaatsing van de hoogteaccenten bepaald. Strategisch naar het noorden plaatsen zou betekenen dat de naastgelegen woningen aldaar meer effect zouden ondervinden van de nieuwbouw dan woningen aan de zuidzijde. Iedere woning aan de rand van Middenhoven is hetzelfde behandeld. 2. De norm voor daglichttoetreding is vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (het voormalige Bouwbesluit). De mate van zonlicht is niet wettelijk vastgelegd. Daarbij wordt vaak de "TNO-norm" gehanteerd als referentie. Deze TNO-norm kent een lichte en een strenge variant waarbij uitgegaan wordt van minimaal 2 of 3 uur zonlichttoetreding per dag op een ruimte in een bepaalde periode van het jaar. De gemeente toetst doorgaans aan de lichte TNO-norm. Bij de massastudies die in de zomer van 2024 aan het publiek zijn gepresenteerd hadden de eigenaren ook bezonningsstudies getoond. Overal bleef de bezonning van de woningen op bestaand Middenhoven op voldoende niveau. Dit komt mede omdat de hoogteaccenten overal aan de westzijde (aan de Bovenkerkerwegzijde) staan en niet aan de oostzijde (aan de Middenhovenzijde). Of een accent aan de noord- of zuidzijde staat is daarbij minder relevant dan aan de oost- of westkant. Als het definitieve bouwplan in procedure gaat, zal daar ook een bezonningsstudie bij zitten. Wanneer u denkt dat uw woning minder waard is geworden dan kunt u een verzoek tot nadeelcompensatie indienen als de ruimtelijke procedure van het concrete bouwplan is doorlopen en onherroepelijk is. Dit wordt dan onafhankelijk bepaald. 3. Zoals in het vorige punt beschreven is voor de bezonning van Middenhoven vooral van belang dat de hoogteaccenten aan de westkant van de Bovenkerkerwegzone staan. Wanneer we deze naar de noordzijde verplaatsen dan is dat niet passend met het systeem van de Ontwikkeltrap dat is gebaseerd op zichtlijnen uit de woningen van Middenhoven waarbij iedere woning gelijk behandeld is.
16.	Zienswijze ontvangen per post op 11 juni 2025 Wij hebben bezwaren tegen de geplande ontwikkeling in de	1. Waar de hoogteaccenten tot 10 bouwlagen hoog kunnen komen, zijn allen gemeten vanuit de naastgelegen woningen van Middenhoven, met daarbij

	Bovenkerkerwegzone. We begrijpen dat er woningnood is en dat nieuwbouw noodzakelijk is, maar we willen graag dat dit gebeurt op een manier die recht doet aan de leefbaarheid. 1. Het baart ons zorgen dat aan de zuidzijde van het plangebied, tegenover onze woningen, gebouwen tot 10 verdiepingen hoog zijn opgenomen. In ons geval bevinden de hoge volumes zich aan de zuidkant,wat gevolgen heeft voor onze lichtinval. 2. Volgens het Bouwbesluit heeft elke woning recht op een minimale hoeveelheid zonlicht. Wij vrezen dat deze norm overschreden wordt. In andere delen van het project met name op de noordelijk gelegen eilanden zijn de hogere bouwvolumes logischerwijs meer naar het noorden geplaatst waardoor de impact minder is. 3. In de plintzone van de nieuwe gebouwen zijn voorzieningen gepland. Wij willen geen horeca, hotels of restaurants die zorgen voor overlast, verkeer en verstoring van de rust. Wij verzoeken u dringend alleen functies toe te staan die passen bij de wijk en die geopend zijn tot uiterlijk 18.00 uur. 4. Wij maken ons ook zorgen om de privacy. Wij zien in het ontwerp fietspaden die zeer dicht langs de tuinen van de bestaande woningen lopen. We vragen om een stevige groene afscheiding tussen de nieuwe gebouwen en de bestaande woningen. Op deze manier kunnen we privacy behouden. 5. Wij pleiten voor een evenwichtige instroom van nieuwe bewoners waarbij voorrang wordt gegeven aan mensen uit Amstelveen zelf en aan de mensen die werken in de zorg, onderwijs of kinderopvang. Dit zorgt voor samenhang in de buurt en een sterke gemeenschap. De wijk mag geen oplossing worden voor woningproblemen van andere gemeenten. 6. De bouwmethode baart ons zorgen. Heien veroorzaakt trillingen en kan schade veroorzaken aan woningen. Wij vragen om minder belastende bouwtechnieken. 7. Wij hopen dat u al deze punten serieus meeneemt in de verdere planvorming, Wij willen meewerken aan een goede ontwikkeling maar vragen wel dat onze belangen daarin worden meegenomen.	als norm "iemand die loodrecht vanuit zijn achterraam naar buiten kijkt". Omdat de woningrijen van Middenhoven verspringen, doen de hoogtelijnen op de verschillende ontwikkeleilanden dit ook. Louter dit aspect heeft de plaatsing van de hoogteaccenten bepaald. Strategisch naar het noorden plaatsen zou betekenen dat de naastgelegen woningen aldaar meer effect zouden ondervinden van de nieuwbouw dan woningen aan de zuidzijde. Iedere woning aan de rand van Middenhoven is hetzelfde behandeld. 2. De norm voor daglichttoetreding is vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (het voormalige Bouwbesluit). De mate van zonlicht is niet wettelijk vastgelegd. Daarbij wordt vaak de "TNO-norm" gehanteerd als referentie. Deze TNO-norm kent een lichte en een strenge variant waarbij uitgegaan wordt van minimaal 2 of 3 uur zonlichttoetreding per dag op een ruimte in een bepaalde periode van het jaar. De gemeente toetst doorgaans aan de lichte TNO-norm. Bij de massastudies die in de zomer van 2024 aan het publiek zijn gepresenteerd hadden de eigenaren ook bezonningsstudies getoond. Overal bleef de bezonning van de woningen op bestaand Middenhoven op voldoende niveau. Dit komt mede omdat de hoogteaccenten overal aan de westzijde (aan de Bovenkerkerwegzijde) staan en niet aan de oostzijde (aan de Middenhovenzijde). Of een accent aan de noord- of zuidzijde staat is daarbij minder relevant dan aan de oost- of westkant. Als het definitieve bouwplan in procedure gaat, zal daar ook een bezonningsstudie bij zitten. 3. In de Gebiedsvisie zijn op paragraaf 5.3.2 de functies opgesomd die in de plint kunnen komen. Het betreft hierbij voor het grootste deel functies die gedurende de dag geopend zijn. Bij horeca is beschreven dat "kleinschalige (dag)horeca" mogelijk is. Bij de kleinschalige horeca wordt niet op voorhand uitgesloten dat deze ook openingstijden heeft doorlopend tot in de avonduren. Een initiatief wordt altijd beoordeeld of het passend is bij de omliggende omgeving met de beoogde functies. Met daarbij de aantekening dat in de huidige Bovenkerkerwegzone reeds sprake is van een vrij grootschalig restaurant dat ook in de avonduren is geopend en al jaren goed functioneert in relatie tot omliggend Middenhoven. 4. Behoud en verbetering van het groen in de zone tussen de bestaande woningen in Middenhoven en de nieuwbouw is ook een doelstelling die is verwoord in de Gebiedsvisie. We willen het gehele gebied beter toegankelijk willen maken, zodat het geen afgesloten eenheden zijn en dat er een

		doorlopende route mogelijk is. We willen daarbij rekening houden met de privacy van de woningen in Middenhoven en houden daarom een minimale maat van 10 meter aan voor de groene zone tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. Op sommige plekken is die buffer nu minder dan 10 meter en daar zal hij worden verbreed en versterkt. Daarnaast vereisen we dat er in die 10 meter zone géén paden komen. Op deze manier zorgen we er enerzijds voor dat het nieuwe gebied wel beter toegankelijk willen maken, maar dat anderzijds ook de privacy van omwonenden wordt gewaarborgd. 5. Er is sprake van een vrije woningmarkt. Dat maakt dat er beperkte mogelijkheden zijn om woningen met voorrang toe te wijzen aan Amstelveners en essentiële beroepen in het middeldure huur en koopsegment. In de vrije sector zijn er geen sturingsmogelijkheden. In de sociale huursector zijn er meer mogelijkheden. Wij streven ernaar om Amstelveners voorrang te geven bij de eerste verhuring van nieuwe sociale huurwoningen, zolang dit past binnen de lokale voorrangsregels van de gemeente. Hierover maken wij afspraken met woningstichting Eigen Haard. Overigens zijn alle gemeenten in de woningmarkt van Amsterdam bezig met de, enorme, woningbouwopgave. Het is niet zo dat de ene gemeente geen woningen bouwt en de andere gemeente dit opvangt. 6. De bouwmethode van de nieuw te bouwen complexen is nog niet vastgesteld en dat is ook aan de eigenaren om te bepalen. Zeker is wel dat aannemers een methode moeten gebruiken die geen schade veroorzaakt aan omliggende bestaande bebouwing. Enige mate van overlast in een bouwperiode is niet altijd te voorkomen, maar we zullen met de eigenaren afspreken dat een goede communicatie over de bouwactiviteiten met omwonenden essentieel is. 7. Zie hiervoor de uiteenzetting over de belangenafweging aan het begin van dit document.
17.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 11 juni 2025</u> 1. De geplande woondichtheid aan beide zijden van de Bovenkerkerweg is ongekend hoog. Alleen in de grote steden vindt je dit soort dichtheden, nergens anders. Buiten de grote steden worden prachtige wijken gebouwd met ruimte om te leven, zie bijvoorbeeld Weesp. Waarom doet Amstelveen dit, waarom de problemen van de stad binnenhalen en de groene gemeente verkwanselen? Of zijn het de grondeigenaren en	1. De woningdichtheid is volgend op naar wat voor woningbouw passend is op deze locatie, mede omdat in de Bovenkerkerwegzone de woningen niet groot zullen worden, neemt het aantal toe en daarmee de woningdichtheid ook. In Weesp zult u doelen op de wijk Weespersluis met een lagere dichtheid, maar ook, veel, grotere woningen. Amstelveen bouwt De Scheg als ongeveer vergelijkbare locatie. Dus wijken met meer eengezinswoningen zijn er wel, maar we moeten kijken naar wat voor

	projectontwikkelaars die de touwtjes in handen hebben? 2. In alle plannen wordt de hoogte aangegeven in bouwlagen, daarmee wordt de hoogte in meters een onbekende. Is een iets ingegraven garage een bouwlaag? (volgens ontwikkelaars niet). De eerste laag kan zomaar extra hoog worden, en ook moeten de bouwlagen tegenwoordig 40 cm hoger zijn dan 50 jaar geleden. (scheelt bij 10 verdiepingen toch 4 meter.) Hoogte aangeven en limiteren in meters vanaf maaiveld, stop het gesjoemel! 3. Samengevat: de dichtheid terugbrengen naar Amstelveens gemiddelde waarde, dan verdwijnen alle bezwaren als sneeuw voor de zon en wordt het plezierig wonen voor de bestaande en de nieuwe inwoners. 4. <u>Aanvullende vraag ontvangen op 17 juni</u>: Wordt CO_2 emissie meegenomen in het project. Ik zie of lees daar niets over. Mag blijkbaar onbeperkt uitgestoten worden. Eerst honderden tonnen goed beton vernietigen en afvoeren, en dan weer honderden tonnen storten. Hoe veel beter kan het door het bestaande beton te gebruiken. Voorbeelden genoeg.	woningbouw passend is op deze locatie. En daarbij hebben we oog voor de bestaande omgeving. Zie hiervoor ook de uiteenzetting over de belangenafweging aan het begin van dit document. 2. Het woord "gesjoemel" is niet aan de orde. Juist vanwege de reden die u aangeeft spreken we over woonlagen. Omdat misschien over drie jaar de wet wordt aangepast en verdiepingen nog 10 centimeter hoger moeten worden of vloerdiktes moeten toenemen, kunnen we nu beter spreken over woonlagen en niet over meters. Belangrijk is dat de totale hoogte altijd onder de zichtas blijft, zoals die zichtbaar is in de Ontwikkeltrap op pagina 27 van de Gebiedsvisie. En hoe we omgaan met de bouwlagen wordt in de Gebiedsvisie getoond met de doorsnedes van de Ontwikkeltrap in paragraaf 4.2 en 4.3 en de doorsnedes van de bouwenveloppen in de bijlage: de eerste laag is 4,5 meter hoog voor de plintvoorzieningen die we wensen. Wanneer er geen voorzieningen zijn, dan kan dit een halfverdiepte parkeergarage zijn van 1,5 meter hoog plús 3 meter voor de eerste woonlaag. Op deze manier is gerekend voor de hoogte van de eerste woonlaag, zowel in de ene als in de andere variant is deze dan 4,5 meter hoog. 3. We verwijzen terug naar de belangenafweging zoals deze is beschreven aan het begin van dit document. 4. In paragraaf 5.3.4 van de Gebiedsvisie is beschreven hoe er met energie en duurzaamheid wordt omgegaan en tevens dat dit verder moet worden uitgewerkt. De manier van slopen en hergebruik van materialen maakt hiervan zeker deel uit.
18.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 13 juni 2025</u> Ik heb een aantal bezwaren: 1. De hoogte van 35 meter is voor mij onbegrijpelijk en druist in tegen elke vorm van respect voor huidige bewoners en omgeving. Het aanzien van dit deel van Middenhoven raakt ontwricht. 2. Verder is de omvang (massaliteit) van het project te groot. Het gaat een Amstelveense versie worden van de Bijlmer jaren 70 vorige eeuw. 3. Er gaat teveel groen verloren en aan de overzijde van de Bovenkerkerweg (ind.terrein) kan ruimte gemaakt worden voor iets hogere bebouwing. 4. Al met al zal ik alle wettelijke mogelijkheden aangrijpen om in	1. De bouwhoogte is aangegeven in bouwlagen. Vanaf de oever van de sloot 18 meter vrije ruimte (met daarbinnen 10 meter groenzoom), daarna over een diepte van 10 meter een bouwhoogte van 3 bouwlagen (zoals Middenhoven), pas daaráchter over een diepte van 10 meter een bouwhoogte van 4 bouwlagen en pas daarachter oplopend naar het maximum van 6 bouwlagen met daarbovenop de mogelijkheid voor één bouwaccent van 10 bouwlagen. In meters gerekend volgens de huidige bouwnormen zou dit ongeveer 32 meter zijn. 2. Met voorgaande beschrijving onder punt 1 geven we aan dat we rekening hebben gehouden met de aanliggende wijk Middenhoven. 3. De huidige terreinen zijn voor het overgrote deel verhard, met bebouwing of parkeerterrein. Aan de randen zullen er wat bomen verloren gaan, maar

	verzet te gaan tegen dit project	er zullen ook bomen worden teruggeplaatst en de groenzoom van 10 meter zal overal behouden of versterkt worden. In het openbaar gebied zal geen bebouwing komen. 4. De gemeente moet een belangenafweging maken en deze is uitgevoerd binnen de wettelijke kaders. Zie hiervoor ook de uiteenzetting over de belangenafweging aan het begin van dit document. Voor de rest is het mogelijk om bezwaar te maken bij de ruimtelijke procedure van een bouwplan.
19.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 13 juni 2025</u> 1. De massale ontwikkeling op een relatief kleine oppervlakte naast een nu al veel te drukke doorgaande weg is onverantwoord. Te weinig groene zones tussen de gebouwen en er omheen, de hoogte van de bebouwing, die zonlicht richting het zuidwesten wegneemt, parkeerproblemen door toenemende verkeersdrukte, wat onherroepelijk tot een hoge verkeersonveiligheid zal leiden. 2. Wij vragen ons bovendien af, voor wie er gebouwd gaat worden? Voor een groot gedeelte wordt er gebouwd voor expats en andere groepen buiten Amstelveen. 3. Wij zijn het totaal niet eens met deze ontwikkeling en hebben geen vertrouwen meer in onze Gemeente. Vele jaren maken wij als bewoners al attent op deze problemen, wij laten onze stem horen en komen met degelijke argumenten, maar wij hebben niet meer de indruk dat hier werkelijk naar geluisterd wordt.	1. In de Gebiedsvisie is beschreven hoe de bebouwing is ingepast binnen maximale rooilijnen en hoogtelijnen, zodat er voor Middenhoven garanties zijn dat deze bebouwing daar niet bovenuit komt. Qua groenzone hebben we in de entreezone 10 meter breedte gehanteerd als te hanteren breedte voor de groenzoom tussen de woningen van Middenhoven en de nieuwbouw. Qua zonlicht is rekening gehouden met de bezonning door de bebouwing getrapt te laten oplopen. Qua parkeerproblemen: voor de nieuwbouw hanteren we de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Parkeernormen en zeggen we toe dat als vergunningparkeren wordt ingevoerd, dat bewoners en bezoekers van de nieuwbouw géén parkeervergunning zullen krijgen. 2. Er wordt gebouwd voor een gemengd publiek, met sociale huurwoningen en middeldure huur- en koopwoningen. Welke mensen hiervoor in aanmerking komen is lastig te sturen in een vrije woningmarkt. Dat maakt dat er beperkte mogelijkheden zijn om woningen met voorrang toe te wijzen aan Amstelveners en essentiële beroepen in het middeldure huur en koopsegment. In de vrije sector zijn er geen sturingsmogelijkheden. In de sociale huursector zijn er meer mogelijkheden. Wij streven ernaar om Amstelveners voorrang te geven bij de eerste verhuring van nieuwe sociale huurwoningen, zolang dit past binnen de lokale voorrangsregels van de gemeente. Hierover maken wij afspraken met woningstichting Eigen Haard. 3. Zie hiervoor de uiteenzetting over de belangenafweging aan het begin van dit document.
20.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 13 juni 2025</u> Al minstens 10 jaar geven omwonenden aan niet tegen de vervanging van de bestaande kantoren door woningen te zijn in de Bovenkerkerwegzone. Omwonenden verwachten echter wel dat de bouwplannen qua hoogte en massa aansluiten bij de bestaande wijk Middenhoven.	1. Deze opmerking is niet terloops gemaakt. De opmerking is gemaakt om helderheid te geven in het proces die mede in het raadsvoorstel van de NvU beschreven was: de NvU is het kader dat is vastgesteld door de gemeenteraad. Het college moet binnen dit kader blijven bij de uitwerking van de Gebiedsvisie. In de NvU is het kader van de Ontwikkeltrap

	1. Tot mijn verbazing is bijna terloops in de Ontwerp Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone (blz 30) de volgende zin opgenomen: 'De massa's op zichzelf staan bij de verdere uitwerking niet ter discussie, omdat ze passen binnen het kader van de door de gemeenteraad vastgestelde NvU'. Op dezelfde pagina zijn de sinds jaar en dag geuite bezwaren van de bewoners genoemd: 'Omwonenden zijn kritisch over de plannen. De meeste reacties gaan over de hoogte en grootte, en daarmee ook de massaliteit, van de massastudies'. Als de massa's een gegeven zijn, is de ter inzage legging dan slechts voor de participatie-bühne en kan er alleen over punten en komma's worden gesproken? 2. Ik had me toch meer voorgesteld van participatie. De bewoners in de omgeving van de Bovenkerkerwegzone zijn zoals gezegd zeker niet tegen de vervanging van de kantoren door woningen maar hebben nog steeds grote bezwaren tegen de voorgenomen massaliteit. Dat de voorgenomen massa's passen binnen de uitgangspunten van de NvU, wil niet zeggen dat ze daarmee een gegeven zijn. Minder massa's passen immers ook binnen de kaders van de NvU. 3. Ik val in herhaling maar ik blijf van mening dat 1.000 woningen op een postzegel van 35.500 m2 disproportioneel is. Dit is een dichtheid die in Amstelveen alleen in Uilenstede voorkomt. In Legmeer zijn 'slechts' 4.400 woningen voorzien op een gebied van 283.500 m2, terwijl dat niet in een laagbouwwijk is. En in Olympiade zijn 552 woningen gerealiseerd op een perceel van 24.906 m2. Een zelfde woningdichtheid komt in de Bovenkerkerwegzone uit op ongeveer 800 woningen. En dat komt weer beter in de buurt van de 600 woningen die de gemeente als passend voor de zone noemt in het Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief 2016. 4. Dit hoge volume genereert zijn eigen problemen. De gebouwen worden massief en moeten sterk de hoogte in waardoor het woongenot van de bewoners in Middenhoven afneemt. Het extra verkeer leidt tot problemen in de omgeving. De druk op voorzieningen wordt groot en dat wordt niet opgelost met een enkel gezondheidscentrum in de plint. 5. De zichtlijnen vanuit de bestaande woningen zijn bepalend voor de maximale bouwhoogte. Daarvoor zijn twee zaken	vastgelegd met daarin de afstanden van 18 meter vrije ruimte en daarnaast hoe met de bouwhoogtes wordt omgegaan. De beperking van de bouwhoogtes en de afstand van de bebouwing zijn doorgevoerd op basis van de eerdere participatie met alle opmerkingen uit Middenhoven. De Gebiedsvisie geeft een heel specifieke uitwerking van de Ontwikkeltrap waarin per ontwikkeleiland is gekeken hoe de Ontwikkeltrap doorwerkt en er zijn bijvoorbeeld veel gedetailleerder regels vastgelegd in de bouwenveloppen en over het bouwprogramma. Over die nadere uitwerking zijn dan nog opmerkingen te maken in het kader van de Gebiedsvisie, maar aan de ontwikkeltrap zélf kunnen we niks meer veranderen, want die behoorde reeds tot het raadskader uit de NvU en we blijven als college binnen dit kader. 2. Wat we aan voorgaande kunnen toevoegen is dat daarom in juli 2024 de participatie is georganiseerd met de eigenaren van de Bovenkerkerwegzone. Daar hebben omwonenden hun opmerkingen kunnen maken op de plaatsing van de massa's binnen de Ontwikkeltrap. Het is aan de eigenaren om binnen dat kader te blijven. Hun bouwplannen kunnen nog wijzigen tot het moment dat een bouwplan definitief in procedure gaat. Ieder bouwplan dient te passen binnen de Ontwikkeltrap. 3. De Bovenkerkerwegzone wordt in uw stelling niet gezien als gebied, maar u betrekt louter de te ontwikkelen eilanden van de Bovenkerkerwegzone, terwijl het totale gebied van noord tot zuid, zoals begrensd op de kaarten in de Gebiedsvisie (bijvoorbeeld pagina 5), 108.000 m2 groot is (10,8 hectare). De woningdichtheid is dan 93 woningen per hectare. Met de door u genoemde oppervlaktes voor Legmeer en Olympiade zijn de dichtheden respectievelijk 150 woningen per hectare en 220 woningen per hectare. En let wel dat er op Legmeer ook veel ruimte is gereserveerd voor bedrijvigheid en voorzieningen. De verschillende deelgebieden van de Bovenkerkerwegzone ontsluiten bovendien op verschillende ontsluitingswegen en niet op één weg, zoals bij Olympiade. Het Ruimtelijk Ontwikkelperspectief 2016 noemde inderdaad ongeveer 600 woningen. In die periode schreef het gemeentelijk beleid nog niet bindend voor om 2/3 deel in de betaalbare sector te bouwen (waarvan 20% van het totaal in de sociale sector). Mede als gevolg daarvan zijn woningen een stuk kleiner geworden, tot 45 m2 gemiddeld voor de sociale sector. Gevolg daarvan is dat het aantal woningen is toegenomen binnen een ongeveer gelijkwaardig

	relevant die nu niet duidelijk in de ontwerp gebiedsvisie en regels bouwenveloppen zijn vastgelegd. Allereerst de daadwerkelijke maximale bouwhoogte in meters vanaf maaiveld. In de NVU is de Amstelveense hoogte van 6 lagen maximaal 18 meter hoog. Er wordt in de gebiedsvisie alleen gesproken over bouwlagen, waarbij de eerste laag hoog is en er wordt geteld vanaf 1,5 meter boven peil. Wat zijn de beoogde hoogtes in meter vanaf maaiveld die corresponderen met de bouwlagen in de Gebiedsvisie? 6. Daarnaast zijn de huidige hoge bomen van minimaal 10 meter in de bufferzone/entreezone als uitgangspunt genomen voor de zichtlijnen en daardoor voor de bouwhoogte. Het is daarom verontrustend dat in de ontwerp gebiedsvisie is opgenomen: 'Bij de bouwontwikkelingen moet goed onderzocht worden op welke manier zoveel mogelijk bomen op de ontwikkeleilanden behouden kunnen blijven in deze zone. Realiteit hierbij is dat sommige bomen zullen worden gekapt omwille van de bouwactiviteiten, maar ook omwille van de kwaliteit van de bomen zelf. Bomen staan hier en daar scheef en hangen daarmee soms ook over het water. Selectieve kap van bestaande bomen biedt een kans om nieuwe bomen terug te plaatsen die toekomstbestendig zijn én een goede bufferfunctie innemen in deze zone.' Voor de zichtlijnen en afscheiding hebben de huidige bewoners natuurlijk niks aan nieuwe bomen. Voordat nieuw geplaatste bomen weer de huidige hoogte en functie voor de zichtlijn hebben zal vele jaren duren. Welke afspraken zijn of worden met ontwikkelaars gemaakt dat er alleen bouwmethodes mogen worden toegepast die de bestaande hoge bomen in stand houden? 7. Bij de bovenwijkse voorzieningen (blz 42) is niet duidelijk waar de ontwikkelaars financieel aan gaan bijdragen door het gebruik van het woord 'bijvoorbeeld'. De fietstunnel Dreesweg-Zagerij wordt genoemd en ook de kruising Bovenkerkerweg-Beneluxbaan. Volgens de conclusies in het onderzoek Verkeersafwikkeling Bovenkerkerweg en Legmeer door Goudappel ontstaat er door de bouwplannen ook een probleem op de kruising Beneluxbaan-Poortwachter-Van der Hooplaan die waarschijnlijk alleen ongelijkvloers op te lossen zijn.	volume als in 2016 was bedacht. 4. De afwikkeling van het verkeer is uitgebreid beschreven in de Gebiedsvisie. Een nieuwe onderdoorgang voor langzaam verkeer onder de Bovenkerkerweg moet de kruising van de Dr. Willem Dreesweg met de Bovenkerkerweg voldoende ontlasten, tezamen met oplossingen voor bijvoorbeeld de kruising van de Bovenkerkerweg met de Beneluxbaan die op gemeenteniveau moeten worden genomen (niet alleen ten gevolge van de realisatie van dit project). Niet duidelijk is welke voorzieningen worden bedoeld, aangezien bindend is vastgelegd dat er een medisch centrum moet komen alsmede aanvullende maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast zijn veel andere soorten voorzieningen mogelijk. Detailhandel alleen niet, omdat daar geen marktruimte voor is. Nieuwe bewoners worden verwezen naar winkelcentrum Middenhoven of de nieuwe supermarkt op Nieuw Legmeer. 5. We spreken over woonlagen omdat de verdiepingshoogtes niet precies vaststaan. Doorgaans wordt gerekend met 3 meter per bouwlaag, maar mogelijk worden er in de komende jaren nieuwe wettelijke eisen gesteld voor verdiepingshoogtes of vloerdiktes en ook de bouwtechniek heeft invloed hierop. Daarom spreken we over bouwlagen. Voor de eerste bouwlaag (de plint) rekenen we inderdaad met 4,5 meter hoogte óf 1,5 meter verdiept parkeren plus 3 meter voor de eerste bouwlaag. Dit wordt in de Gebiedsvisie getoond met de doorsnedes van de Ontwikkeltrap in paragraaf 4.2 en 4.3 en de doorsnedes van de bouwenveloppen in de bijlage. 6. De afspraak die we met de eigenaren zullen maken is dat zoveel mogelijk bomen behouden moeten blijven. Met de door u geciteerde tekst geven we in de Gebiedsvisie de realiteit aan dat ook bomen in de huidige bomenrij niet allen van even goede kwaliteit zijn en dat deze mogelijk sneuvelen. Dit geeft de kans om goede, toekomstvaste bomen terug te plaatsen. Uiteraard duurt het even voordat deze bomen dan tot wasdom zijn gekomen, maar dit is dan toekomstvaster dan bomen te laten staan die minder toekomstwaarde hebben. Dit alles moet echter nader onderzocht worden, mede in relatie tot de daadwerkelijk door de eigenaren te realiseren bouwplannen. 7. Bouwplannen in Amstelveen dienen een bijdrage te doen aan de bovenwijkse voorzieningen conform de daarvoor door de gemeenteraad

	Is met de eigenaren ook voor de kruising Poortwachter-Beneluxbaan-Van der Hooplaan vastgelegd in een vervolgovereenkomst dat zij allen hun deel van de bovengenoemde kosten betalen zodat die aanpassing niet door de inwoners van Amstelveen betaald gaat worden? 8. Tot slot wil ik nogmaals benadrukken dat als participatie van omwonenden serieus wordt genomen er ruimte moet zijn voor het belangrijkste bezwaar van omwonenden en dat is de massaliteit van de plannen. Als de massa's werkelijk een gegeven zijn is deze participatie een wassen neus.	vastgestelde Nota Bovenwijkse Voorzieningen (in 2024 geactualiseerd). Voor de functie wonen wordt een bedrag afgerekend per m2 brutovloeroppervlakte ontwikkeling. De eigenaren van de Bovenkerkerwegzone betalen ook mee conform deze regeling. Overigens dragen nieuwbouwprojecten niet de volledige aanpak van de kruisingen. Een groot deel wordt toegerekend aan de "bestaande stad", omdat ook de bestaande stad gebruik maakt van de kruisingen en niet alleen de nieuwbouwprojecten. Zie daarvoor de Nota Bovenwijkse voorzieningen. 8. De participatie hebben we reeds uitgelegd onder antwoord 1. Met betrekking tot de belangenafweging verwijzen we naar de uiteenzetting aan het begin van dit document.
21.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 15 juni 2025</u> Ruim 10 jaar geleden ben ik samen met een aantal buurtbewoners, een bewonersgroep gestart als kritische tegenhanger van de toen al geplande immense bebouwing van de Bovenkerkerwegzone. Het ging aanvankelijk om de gebouwen van Eigen Haard en de Maarsengroep (Bovenkerkerweg 4-6). Een vooruitzicht van meer dan 900 woningen is voor mij, ons, als bewoonster van de door mij destijds speciaal uitgekozen (derde bewoonster, locatie Middenhoven, ik woonde 30 jaar geleden in Buitenveldert); rustig, groen, kindvriendelijk voldoende parkeerruimte. 1. Niet erg aantrekkelijk, dat immense bouwplan. Het zo nodige groen is nu al minimaal, dus flora en fauna van nu, verdwijnt. 2. Natuurlijk moeten er huizen gebouwd worden, maar waarom op dit kleine strookje ? en voor Middenhoven beperkte groen. Het is allemaal al zo krap hier, geen trottoirs, woonerf, steeds meer auto's ook van forensen. 3. Door de enorme bouwplannen welke zich steeds meer lijken te ontwikkelen, meerdere projectontwikkelaars , dus nog meer langs de gehele Bovenkerkerweg, wordt de verkeersdruk op de Bovenkerkerweg en Poortwachter enorm. Niet alleen door bewoners met meerdere auto's, maar ook de bezoekers van bewoners en bezoekers van de voorzieningen zorgen voor nog meer parkeeroverlast en verkeersdrukte in onze wijk. 4. Parkeergarages, ondergrondse, een leek ons mooi plan, niet interessant voor ontwikkelaars, want dat kost geld, zou een oplossing kunnen zijn. Er zijn parkeerbakken voorgesteld,	1. De terreinen zijn nu grotendeels verhard met bebouwing of parkeerterrein. Aan de randen zal zeker groen sneuvelen, maar juiste de rand aan de zijde van Middenhoven willen we behouden en versterken. 2. We willen louter de huidige bebouwde eilanden bebouwen. Geen bebouwing in de openbare ruimte. 3. In de Gebiedsvisie is beschreven hoe met de verkeersdruk op de omliggende wegen wordt omgegaan. Qua parkeerdruk dient de nieuwbouw te voldoen aan de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Parkeernormen. Aanvullend is afgesproken met de eigenaren van de panden dat de nieuwe bewoners en bezoeker geen parkeervergunning krijgen wanneer vergunningparkeren wordt ingesteld. 4. We eisen dat parkeren uit het zicht gebeurd. Daarbij hebben we extra aandacht besteed aan de oostzijde om dit of met bebouwing of met taluds uit het zicht te nemen. Dit in tegenstelling tot de huidige situatie waarbij grote parkeerterreinen aan de oostzijde grenzen aan Middenhoven. 5. Wanneer betaald parkeren bij u in de buurt wordt ingesteld, dan kunt u uw auto parkeren in de openbare ruimte en bewoners en bezoekers van de nieuwbouw niet. Ook kunnen forenzen die nu hun auto parkeren nabij de halte Poortwachter niet meer hun auto parkeren bij u in de wijk of tegen hoge kosten. Een parkeervergunning voor een bewoner van Amstelveen/ Middenhoven kent een laag jaarbedrag. 6. De bouwhoogte van 10 bouwlagen is alleen mogelijk op één plek per ontwikkeleiland en wel op het verste punt van de woningen van Middenhoven gelegen. Hierdoor zal het schaduwbeslag op de huidige woningen beperkt zijn.

	goedkoop voor de projectontwikkelaar, maar wij zouden dan in de parkkeerbakken kijken vanuit onze tuinen ! en stankoverlast ! 5. Mijn jarenlange ervaring in de bouwwereld met architecten, gemeenten en projectontwikkelaars, heeft mij geleerd dat bewoners liever niets betalen aan parkeerkosten. Dus gaat men liever elders, waar het [nog] gratis is, parkeren. Geen ruimte voor omwonenden. Dus overlast! 6. De hoogte verandering van de huidige bouwhoogten. Gebouwen zijn nu maximaal 16 meter hoog. Er wordt gesproken over wel 10 etages als hoogteaccenten! dat is 2 ruim 2 X zo hoog als de huidige kantoorpanden. De hoogte haalt ons licht en zon in huis en de tuinen weg en de door ons zo door de gemeente aangemoedigd, om zonnepanelen aan te schaffen, zijn daardoor zinloos. Mijn / onze concrete wens? 7. Nog eens kritisch kijken waar waarom het nodig is die immense hoge gebouwen , hoogteaccenten te realiseren , ons uitzicht, licht en zon verdwijnt. Zonnestudies zijn er geweest, maar pakken toch echt slecht uit voor ons. [hoe aantrekkelijk blijft Middenhoven nog ?] 8. Voor dat de bouw ooit zal starten, wil ik net als alle andere bewoners, met name aan het water, een taxatie van onze huizen, zodat planschade/nadeelcompensatie achteraf kan worden berekend en door de gemeente wordt vergoed. Geldt ook voor de zonnepanelen. Diverse makelaars zijn bij ons gaan kijken. Zij hebben ook opgemerkt dat er absolute waardevermindering optreedt doordat alle pluspunten van het woongenot zal verdwijnen. 9. Tevens het onleefbare wat zeker gaat gebeuren tijdens het bouwproces. Ook dat is niet aantrekkelijk. Eigenlijk zouden door deze projectplannen om nog leefbaar te kunnen wonen allemaal moeten verhuizen Dat is voor de meesten ook geen optie. Dan laten wij ons wegjagen Dat kan toch niet de bedoeling zijn. Ik hoop dat u zich als college er iets bij kunt voorstellen. Stel dat het bouwplan echt doorgaat, zou het minimaal wel fatsoenlijk zijn. Dat er niet geheid wordt, maar te boren. Veel minder scheuren en verzakkingen. 10. Ik wil de raadsleden dan, [nog eens] de gebiedsvisie te bekijken en samen met de project/grondeigenaren te	7. De zonnestudies die bij de massastudies zijn getoond in de zomer van 2024 kennen weinig grote gevolgen voor de aanliggende woningen van Middenhoven. De groenzoom die er nu al is en zal blijven zal een zeer groot deel van het zicht op de nieuwbouw wegnemen. 8. Nadeelcompensatie kan worden geclaimd als de ruimtelijke procedure van het concrete bouwplan is doorlopen en onherroepelijk is. Dit wordt dan onafhankelijk bepaald. 9. De bouwmethode van de nieuw te bouwen complexen is nog niet vastgesteld en dat is aan de eigenaren om te bepalen. Aannemers moeten een methode gebruiken die geen schade veroorzaakt aan omliggende bestaande bebouwing. 10. Zie hiervoor de uiteenzetting over de belangenafweging aan het begin van dit document.

	kijken, waar mogelijk om mijn/onze wensen toch nog meegenomen kunnen worden. Bij voorbaat mijn hartelijke dank!	
22.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 15 juni 2025</u> Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze met nummer 8. Aangevuld met de volgende vraag: Eisen waterschap Amstel, Vecht en Gooi. Waarschijnlijk vindt er een toename van verhard oppervlakte plaats, die in dit project gecompenseerd moet worden. Bovendien moeten wateroppervlaktes die gedempt worden eveneens worden gecompenseerd. Is dit hier het geval en hoe gaat de gemeente hiermee om	Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 8. Met betrekking tot de watercompensatie: op dit moment wordt in geen van de plannen voorzien in het dempen van water, behalve mogelijk bij de Dr. Willem Dreesweg 1. Dit dient dan "1 op 1" gecompenseerd te worden. Voor de rest hanteert het Waterschap eisen wanneer er een bepaalde toename van verharding optreedt op de terreinen. Aangezien de terreinen nu zo goed als volledig zijn verhard met bebouwing en parkeerterreinen, wordt niet verwacht dat aanvullende watercompensatie nodig is. En is dat wel het geval, dan dient het betreffende bouwplan wel aan de vereiste van het Waterschap te voldoen door een (waarschijnlijk dan klein) deel water bij te graven.
23.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 17 juni 2025</u> 1. Reeds een aantal jaren ontvang ik, als bewoner van Veldlust, informatie betreffende de Bovenkerkerwegzone en de ontwerpgebiedsvisie. Middels inspraakbijeenkomsten en voortdurend contact met de belangenvereniging Middenhoven Middenbouw heb ik de besluitvorming m.b.t. dit bouwproject kunnen volgen. Het spijt mij te moeten constateren dat er gedurende dit proces nauwelijks naar de getroffen wijkbewoners is geluisterd en hun inbreng voor een groot deel in de prullenbak verdween. Ten aanzien van de ontwerpgebiedsvisie die nu op tafel ligt valt het nodige op te merken 2. Het is onvoorstelbaar dat voor deze hoogbouw gekozen is. Het dissoneert met de Middenhoven laagbouw en het grote aantal nieuwe bewoners zal in de huidige, rustige woonwijk tot onrust leiden. 3. Voor de nieuwe bewoners is er slechts in beperkte mate parkeervoorziening. Dit zal leiden tot een extra parkeerdruk in de aanliggende woonwijk. Ofschoon dit nu al geconcludeerd kan worden, wordt het door de gemeente ontkend. 4. Het grote aantal nieuwe bewoners zal leiden tot extra verkeersdrukte en leiden tot onveiliger verkeerssituaties. 5. Wij hopen dat middels de hoge boom en struikbeplanting tussen de eilanden en de bestaande woningen en de aanwezige sloot, een zekere mate van privacy gewaarborgd	1. Zie hiervoor de uiteenzetting over de belangenafweging aan het begin van dit document. 2. In de Gebiedsvisie is beschreven hoe de nieuwe bebouwing aansluit op de bebouwing van Middenhoven. De afstand van 18 meter vanaf de slootoever is absoluut, net zoals de trapsgewijze opbouw van 3 bouwlagen, via 4 bouwlagen naar een basisopbouw van maximaal 6 bouwlagen. Daar bovenop per ontwikkeleiland één hoogteaccent tot 10 bouwlagen, het verst weg gelegen van de bebouwing van Middenhoven. 3. Er is nergens door de gemeente ontkend noch bevestigd dat er een parkeerprobleem ontstaat. Datgene wat is opgeschreven is dat we de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Parkeernormen hanteren voor de nieuwbouw, net zoals dat we dit doen voor alle nieuwbouw binnen Amstelveen. Aanvullend is vastgelegd dat wanneer vergunningparkeren wordt ingesteld in Middenhoven de bewoners en bezoekers van de nieuwbouw geen recht hebben op een parkeervergunning op straat. Hiermee is de parkeersituatie in Middenhoven volledig geborgd. 4. In de Gebiedsvisie is geschreven welke verkeersmaatregelen worden genomen, zoals het aanleggen van een onderdoorgang voor langzaam verkeer onder de Bovenkerkerweg. Ook zullen op andere kruisingen maatregelen worden genomen. Deze aanpassingen zijn niet volledig het gevolg van de realisatie van dit project, maar ook gevolg van andere ontwikkelingen binnen Amstelveen en de regio.

	blijft. Opgemerkt wordt nog dat deze sloot en groenstrook onderhoud behoeven, dat tot nu onvoldoende gepleegd wordt. 6. Het zal duidelijk zijn dat de geplande massale woningbouw invloed zal hebben op de waardebepaling van de bestaande huizen. Ook is de verwachting dat de nieuwbouw activiteiten tot schade zal/kan leiden aan de bestaande woningen. Teneinde deze schade zo veel mogelijk te beperken en declarabel te maken stel ik voor dat goede afspraken worden gemaakt met gemeente en projectontwikkelaars inzake waardebepaling voor en na uitvoering van de bouwactiviteiten.	5. De bufferzone met groen is in de Gebiedsvisie vastgelegd op een breedte van 10 meter. We willen deze zone versterken dan wel behouden. Het is ons bekend dat sommige delen groen en bomen niet geheel toekomstvast zijn en bijvoorbeeld over de sloot heen hangen. Dit moet dan verbeterd worden. 6. Nadeelcompensatie kan worden geclaimd als de ruimtelijke procedure van het concrete bouwplan is doorlopen en onherroepelijk is. Dit wordt dan onafhankelijk bepaald. Ten aanzien van de bouwmethode het volgende: de bouwmethode van de nieuw te bouwen complexen is nog niet vastgesteld en dat is aan de eigenaren om te bepalen. Aannemers moeten een methode gebruiken die geen schade veroorzaakt aan omliggende bestaande bebouwing.
24.	<u>Zienswijze ontvangen op 17 juni 2025</u> Ik wil bezwaar aantekenen voor de bebouwing van de Boverkerkerweg. Het is toch een krankzinnig plan om hier in de wijk Middenhoven 1000 appartementen te gaan bouwen. De situatie is nu al onleefbaar. Winkelcentrum Middenhoven is nu al elke dag topdrukte. En wat dachten jullie van huisartsen, scholen die het nu al niet meer aankunnen. En dan nog het verkeer! Waar is deze gemeente in godsnaam mee bezig. Maar het is allemaal allang beslist. Zogenaamd mogen wij nog protesteren. Stop eens met al die arbeidsmigranten, asielzoekers, expats die alle huizen kopen. Wij en onze Nederlandse zonen hebben geen schijn van kans om hier nog aan een betaalbare koopwoning of flat te komen. Het is intriest wat er allemaal gebeurt hier! Sommige wethouders willen zich hiermee op de kaart zetten. Maar of het nog leefbaar is dat interesseert ze totaal niet	Voor de belangenafweging die heeft plaatsgevonden verwijzen wij naar de uiteenzetting aan het begin van deze Nota van Beantwoording. Ten aanzien van de onleefbare situatie is ons niet bekend dat Middenhoven een topdrukte kent. Winkelcentrum Middenhoven heeft juist alle aanloop nodig om een vitaal winkelcentrum te blijven. Qua verkeer zijn in de Gebiedsvisie de maatregelen opgesomd die worden genomen, zoals een extra onderdoorgang onder de Bovenkerkerweg en aanpassingen aan andere kruisingen. De druk op de woningmarkt komt van vele kanten, lang niet alleen van de door u genoemde groepen. Om de Amstelveense woningzoekenden zoveel mogelijk te helpen willen we ook zoveel als mogelijk woningen bijbouwen, een en ander passend binnen de bebouwde omgeving. Er is sprake van een vrije woningmarkt. Dat maakt dat er beperkte mogelijkheden zijn om woningen met voorrang toe te wijzen aan Amstelveners en essentiële beroepen in het middeldure huur en koopsegment. In de vrije sector zijn er geen sturingsmogelijkheden. In de sociale huursector zijn er meer mogelijkheden. Wij streven ernaar om Amstelveners voorrang te geven bij de eerste verhuring van nieuwe sociale huurwoningen, zolang dit past binnen de lokale voorrangsregels van de gemeente. Hierover maken wij afspraken met woningstichting Eigen Haard.
25.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 17 juni 2025</u> Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze met nummer 8. Aangevuld met de volgende vraag: We willen graag onze zorgen omtrent de waterbalans, die mogelijk verstoort raakt door de ondergrondse garages, onder uw aandacht brengen.	Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 8. Met betrekking tot de vraag over het grondwater: dit punt is onder de aandacht. De eigenaren dienen bij de aanleg van de parkeergarages rekening te houden met het grondwater en de opdruk van het water. Daarbij dienen zij maatregelen te nemen, zodanig dat omliggende bebouwing geen overlast ondervindt van andere

		grondwaterstromen. Hier zijn voldoende mogelijkheden voor, gezien het feit dat vaker parkeergarages in stedelijk gebied worden gebouwd.
26.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 17 juni 2025</u> 1. Allereerst wil ik (nogmaals) rechtzetten dat wij als omwonenden tegen woningbouw zouden zijn, zoals in uw stukken te lezen is. Wij zijn niet tegen woningen, maar wél tegen de massaliteit die in de plannen staan. 2. U beschrijft dat er op dit moment een afgewogen plan is, met een 'geringe impact' op de wijk Middenhoven en 'haalbaar en realiseerbaar' voor de eigenaren van de grond. Ik versta iets heel anders over 'geringe impact'. Uw plan omvat 1000 woningen, met een enorme bouwdichtheid, op drie postzegels van eilanden, waarbij deze forse gebouwen praktisch in onze achtertuin komen te staan. Dáár zijn wij tegen! 3. U noemt dat er niet meer gesproken kan worden over de aantallen en hoogtes omdat het huidige voorstel past in de Nota van Uitgangspunten. Dit vind ik zeer vreemd, want hier staat immers niet in dat dit dan ook werkelijk maximaal móet worden benut. Mijns inziens is uw tekst 'geringe impact' dan ook vooral van toepassing op de eigenaren van de grond, zij kunnen bouwen zonder veel problemen. 4. Het is goed om te lezen dat u specifiek de bufferzone tussen de wijk en de nieuwe bebouwing noemt. U beschrijft echter qua onderhoud wel het eventueel vervangen van bomen maar nergens wat er gedaan gaat worden om deze bufferzone zodanig te onderhouden dat deze op de hoogte blijft zoals deze nu is. Het is immers essentieel om de hoogte van de huidige bomen te behouden, zoals ook te zien is in de tekeningen met de zichtlijnen. Deze zichtlijnen zijn m.i. al veel te rooskleurig voorgesteld, maar bij vervanging van bomen duurt het vele jaren voordat er een zelfde hoogte is bereikt en kijken wij als wijk gedurende die periode alsnog fors tegen de enorme gebouwen aan. 5. Tot slot wil ik ook mijn zorgen kenbaar maken m.b.t. de drukte van de kruising Bovenkerkerweg - Zetterij en in de route naar de Albert Heijn. In korte tijd zijn er de afgelopen tijd zeer veel woningen bijgekomen en is de het verkeer op dit stuk enorm toegenomen, wat zorgt voor gevaarlijke situaties o.a. naar de supermarkt toe. Dit wordt met uw plannen nog veel groter. Ik lees hierover weinig in uw voorstel.	1. In de stukken is niet geschreven dat omwonenden tegen woningbouw zouden zijn. In de Gebiedsvisie is in paragraaf 4.3 onder C opgenomen dat omwonenden “kritisch” zijn over de plannen. In het collegevoorstel bij de besluitvorming over de ontwerp Gebiedsvisie is opgenomen “dat er weerstand is op dit plan vanuit omwonenden”. Beide uitspraken zijn zo feitelijk mogelijk weergegeven. In paragraaf 4.3 onder C in de Gebiedsvisie en in bijlage 4 op pagina 2 is letterlijk opgenomen dat de reacties in relatie staan tot de massaliteit en de hoogte van de plannen. 2. Zie hiervoor de uiteenzetting over de belangenafweging aan het begin van dit document. 3. De door de eigenaren gemaakte massastudies passen binnen de Ontwikkeltrap, die reeds is vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten en in de Gebiedsvisie precies is uitgewerkt. Eigenaren hebben er inderdaad voor gekozen op een aantal punten de grens aan te tikken van het kader dat hen is gegeven. Dat maakt een massastudie echter niet minder passend als aan alle, ook andere, gestelde randvoorwaarden wordt voldaan. Uiteindelijk moet blijken of de definitieve bouwplannen van de eigenaren dezelfde vorm hebben als hun massastudies of dat ze voor een andere vorm hebben gekozen, die past binnen de Ontwikkeltrap. 4. De huidige groenzoom en de zichtlijnen zijn in de tekeningen van de Ontwikkeltrap in de Gebiedsvisie geënt op bomen van 10 meter hoog. In veel gevallen zijn de bomen hoger en in sommige delen zijn de bomen lager. In de Gebiedsvisie staat de realiteit beschreven dat bomen in de huidige bomenrij niet allen van even goede kwaliteit zijn en dat deze mogelijk sneuvelen. Dit geeft de kans om goede, toekomstvaste bomen terug te plaatsen. Uiteraard duurt het even voordat deze bomen dan tot wasdom zijn gekomen, maar dit is dan toekomstvaster dan bomen te laten staan die minder toekomstwaarde hebben. Dit alles moet echter nader onderzocht worden, mede in relatie tot de daadwerkelijk door de eigenaren te realiseren bouwplannen. 5. In de Gebiedsvisie is in paragraaf 3.2 uitgebreid geschreven over de verkeerssituatie. De kruising van de Dr. Willem Dreesweg met de Bovenkerkerweg wordt ontlast door een nieuwe onderdoorgang onder de Bovenkerkerweg voor langzaam verkeer en ook de kruising van de

		Bovenkerkerweg met de Beneluxbaan is letterlijk genoemd dat daar onderzocht wordt wat de beste mogelijkheid is om de verkeersafwikkeling te verbeteren. De kruising van de Bovenkerkerweg met de Beneluxbaan is een gecombineerd geregelde kruising met de door u genoemde kruising van de Bovenkerkerweg met de Zetterij. Deze kruising is dus ook in het onderzoek betrokken.
27.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 17 juni 2025</u> Hierbij wil ik graag reageren op het aangepaste ontwerp nieuwe Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone. De visie is weliswaar enigszins aangepast, maar er is nog steeds onvoldoende rekening gehouden met de huidige bewoners van Middenhoven. Mijn bezwaren tegen deze aangepaste visie zijn: 1. De bebouwing is veel te groot en vooral veel te hoog t.o.v. de laagbouwwoningen die er al staan. De nieuwe bebouwing staat veel te dicht bij de huidige huizen. Dit gaat ten koste van zon(licht) en uitzicht. 2. De Groenstroken/buffers worden aangetast en dat is zonde want onze wijk is, op het park na, niet heel erg groen. Dus de groenstroken op de eilanden moeten minimaal blijven zoals ze zijn. 3. De drukte en parkeerdruk zullen toenemen en dat gaat ren koste van ons woongenot en veiligheid. 4. Kortom deze visie betreft veel te massale en te hoge bebouwing en aantasting van de groenzones en daarmee van ons woongenot. Als ook nog het Legmeer gebied wordt volgebouwd met woontorens wordt de rust en het woongenot van onze wijk helemaal aangetast. Ik pleit voor minder massale en lagere bebouwing en handhaving of zelfs uitbreiding van de groenstroken. Hopelijk wilt u de Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone nogmaals goed overwegen en daarbij meer rekening houden met de belangen van de huidige bewoners, waarvan velen zoals ik, hier al meer dan 30 jaar tot hun volle tevredenheid wonen en hier niet om gevraagd hebben, maar er wel de lasten van zullen ondervinden. Ik wens u veel wijsheid toe hierbij.	1. In de Gebiedsvisie is beschreven hoe de nieuwe bebouwing aansluit op de bebouwing van Middenhoven. De afstand van 18 meter vanaf de slootoever is absoluut, net zoals de trapsgewijze opbouw van 3 bouwlagen, via 4 bouwlagen naar een basisopbouw van maximaal 6 bouwlagen. Daar bovenop per ontwikkeleiland één hoogteaccent tot 10 bouwlagen, het verst weg gelegen van de bebouwing van Middenhoven en daarmee het meest gunstig voor het zonlicht op de woningen van Middenhoven. 2. De huidige terreinen zijn voor het overgrote deel verhard, met bebouwing of parkeerterrein. Aan de randen zullen er wat bomen verloren gaan, maar er zullen ook bomen worden teruggeplaatst en de bufferzone van 10 meter zal overal behouden of versterkt worden. In het openbaar gebied zal geen bebouwing komen en blijft het groen aanwezig. 3. In de Gebiedsvisie is beschreven hoe met de verkeersdruk op de omliggende wegen wordt omgegaan, onder andere door het aanleggen van een nieuwe onderdoorgang voor langzaam verkeer onder de Bovenkerkerweg. Qua parkeerdruk dient de nieuwbouw te voldoen aan de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Parkeernormen. Aanvullend is afgesproken met de eigenaren van de panden dat de nieuwe bewoners en bezoeker geen parkeervergunning krijgen wanneer vergunningparkeren wordt ingesteld. 4. Zie hiervoor de uiteenzetting over de belangenafweging aan het begin van dit document.
28.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 17 juni 2025</u> Vooropgesteld laat ik u weten absoluut niet tegen het bouwen van broodnodige woningen te zijn. Met name voor Amstelveense jongeren	1. Het toevoegen van de woningen gaat niet ten koste van de groene strook langs de wijk. Er wordt alleen gebouwd op de huidige privéterreinen die voor het overgrote deel verhard zijn met bebouwing en parkeerterreinen. Er

	en senioren. De belangen van de omwonenden zijn naar mijn mening in de Nota van Uitgangspunten al onvoldoende meegewogen in de ontwikkeling van de_plannen. Er zijn geen zorgen bij mij weggenomen. Mijn bezwaren concentreren zich op de thema's massa, hoogte, geluidsoverlast en verkeersdrukte van en naar de eilanden. 1. Massa: bezwaar tegen de enorme hoeveelheid woningen per eiland. Het toevoegen van maar liefst 1000 woningen aan de wijk Middenhoven op 6 kleine eilanden, ten koste van de groene strook langs onze wijk, is een onzalig plan. Met het volbouwen van de eilanden met zoveel woningen en met de voorgenomen hoogte (tot max. 34 meter) verandert het karakter van onze groene zoom ingrijpend. De leefbaarheid zal voor de huidige bewoners worden aangetast. Verhoging van de dichtheid door hoogbouw leidt tot veel meer drukte voor de achterliggende laagbouwwijk. Deze plannen gaan groen kosten en het wandelgenot negatief beïnvloeden. 2. Hoogte: Bezwaar tegen de voorgenomen hoogte tot maximaal 34 meter. Hoge gebouwen geven onherroepelijk slagschaduw voor omwonenden. Zeker voor de bewoners van de eerste ring. De afstand tussen woningen en nieuwbouw begint al op slechts 40 meter afstand. Minder licht en zon in onze woningen is dus een aantasting van ons woongenot. Door het steeds warmer wordende klimaat draagt hoogbouw tevens in hoge mate bij aan het lokale "hitte-eiland". Het bestaat uit heel veel beton en ander materiaal wat overdag hitte opneemt en s' nachts hitte weer uitstraalt waardoor het nauwelijks afkoelt. Hoogbouw remt ook de algehele wind in een gebied met als gevolg minder ventilatie op straatniveau. Thermisch ongemak heeft een negatieve invloed op de gezondheid en het welzijn van omwonenden. 3. Geluidsoverlast: Bezwaar tegen toenemende geluidsoverlast. Aan de westelijke rand van Middenhoven bevinden we ons in een woonsituatie waar de geluidsbelasting hoog is en steeds hoger wordt. De enorme toename van verkeer op de Bovenkerkerweg, Dr. Willem Dreesweg en het vele vliegverkeer maken de leefomgeving er nu al niet prettiger op. Het geluidsniveau, in allerlei vormen, zal met de komst van enkele honderden woningen op het eiland achter mijn woning nog verder toenemen. Mensen zullen 24 uur per dag komen en	wordt tot 6 bouwlagen hoog gebouwd met daarbij per eiland één accent tot 10 bouwlagen. Het groen er omheen krijgt dan een iets ander karakter qua context, maar het groen zelf blijft behouden in het openbaar gebied. 2. De nieuwbouw wordt getrapt gerealiseerd met de Ontwikkeltrap in de Gebiedsvisie als regel daarbij. De nieuwe bebouwing begint aan de oostzijde met een hoogte van 3 bouwlagen die minimaal 10 meter diep moet zijn. Deze lijn is aangehouden omdat dit antwoordt op de bouwhoogte van Middenhoven, als zou het een rij eengezinswoningen zijn. Achter deze strook van 3 bouwlagen neemt het gebouw toe naar 4 bouwlagen, dus op een afstand van 28 meter vanaf de westelijke oever van de grenssloot tussen Middenhoven en de Bovenkerkerwegzone. De afstand van de gevels van Middenhoven tot de gevels van de nieuwbouw is minimaal 30 meter. Bebouwing hoger dan 3 bouwlagen ligt nog 10 meter verder, minimaal 40 meter vanaf de huidige bebouwing. Dit is per situatie bekeken en opgenomen in de visie. Een en ander overigens met binnen deze afstand de groene bufferzone waarin bomen staan (en verder worden versterkt) van minimaal 10 meter hoog. Voornoemde getraptheid van bebouwing zorgt ervoor dat de het effect voor zonlicht op het huidige Middenhoven beperkt is. Als hitte-eiland is het de vraag of de nieuwe bebouwing een groter hitte eiland is dan nu het geval is met de bebouwing en de grote verharde parkeerterreinen. De nieuwbouw zal meerdere vormen van klimaatadaptatie kennen, waarmee "hittestress" wordt tegengaan: groen wordt geplaatst, water wordt vastgehouden, bouwmaterialen worden aangepast en bestaan niet meer zoals vroeger uit louter beton en glas. Door de getrapte bebouwing blijft de windstroom goed aanwezig. 3. De nieuwe bebouwing zal waarschijnlijk een grotere geluidsbufferfunctie innemen voor het geluid van de Bovenkerkerweg. Dit zal precies onderzocht worden op basis van de definitieve bouwplannen. Uiteraard zullen er meer bewoners komen die komen en gaan van en naar hun nieuwe woningen. Dit vindt meer verspreid over de dag plaats in tegenstelling tot de pieken die er nu zijn, of waren, met de kantoren. Met uitzondering van restaurant Fussia natuurlijk, alwaar overigens geen problemen worden ervaren door omwonenden. Het is bij de woningen niet de verwachting dat veel mensen in de nacht van en naar hun woningen zullen gaan. Dit leert de ervaring met andere wooncomplexen in Amstelveen. 4. Grotendeels verwijzen wij naar het antwoord op de vorige vraag. De aan- en afvoerweg verplaatsen is een idee, maar juist in de huidige situatie liggen de wegen ook aan de oostzijde van de ontwikkeleilanden, inclusief de openbare stukken straat aan de noordzijde vanaf Poortwachter en aan de

	gaan op korte afstand van onze woningen. Een onzalig vooruitzicht. 4. Verkeersdrukte: Bezwaar tegen de toe- en afvoerweg blijvend in de huidige situatie. Mijn grote zorg is ook de afwikkeling van al het verkeer van en naar het eiland. Voor mijn situatie hebben we het al gauw over verkeer van rond de 300 woningen die over een smalle weg dag en nacht zullen komen en gaan. Op slechts 16 meter van mijn achtertuin! Ik kan u verzekeren dat het met de rust gedaan is met deze aantallen woningen. Mijn verzoek is dan ook, onze woningen van deze overlast te vrijwaren en een andere oplossing te zoeken. Bijvoorbeeld door de aan- en afvoerweg te verplaatsen naar de kant van de Bovenkerkerweg. Er wordt naar mijn mening met de voorgenomen bouwplannen te weinig rekening gehouden met al deze nadelige gevolgen voor de omwonenden. 5. Op basis van bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone en verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze de gebiedsvisie niet op deze manier uit te voeren, maar op zoek te gaan naar een lager en kleinschaliger alternatief. Waarbij een leefbare, groene en gezonde leefomgeving blijft gegarandeerd voor nu en in de toekomst.	zuidzijde vanaf de Dreesweg. Deze stukken openbare weg zijn lastig te verplaatsen omdat ze aansluiten op bruggen die op zichzelf weer aansluiten op de kruisingen met Poortwachter en de Dreesweg. 5. Zie hiervoor de uiteenzetting over de belangenafweging aan het begin van dit document.
29.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 18 juni 2025</u> Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze met nummer 8.	Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 8.
30.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 18 juni 2025</u> 1. Ik ben een geboren en getogen bewoner (67 jr) van Amstelveen en woon al sinds de bouw van de wijk in Middenhoven aan de Bouwmeester in Amstelveen. Ik heb grote moeite met de indruk die wordt gewekt dat bewoners van Middenhoven tegen de bouw van woningen aan de Bovenkerkerwegzone zouden zijn. In de gebiedsvisie staat: "Vanuit omwonenden bestaat er weerstand tegen het plan om de Bovenkerkerwegzone te transformeren naar woningbouw". Een vooringenomen mening waaruit blijkt met welk perspectief door de gemeente naar zorgen van omwonenden wordt gekeken. Het is namelijk pertinent onjuist. De omwonenden hebben NOOIT bezwaren tegen woningbouw gehad. Als de eerste plannen van zo'n 10 jaar geleden binnen de ruimtelijke en hoogtekaders van de huidige kantoorbouw hadden gepast dan hadden er al wellicht 600 woningen gerealiseerd kunnen	1. In de Gebiedsvisie is nergens opgenomen dat er vanuit omwonenden weerstand is tegen woningbouw in de Bovenkerkerwegzone. In het collegevoorstel bij de ontwerp Gebiedsvisie staat het woord weerstand wel: *Belangrijkste kanttekening bij deze Gebiedsvisie is dat er weerstand is tegen dit plan vanuit omwonenden.* Hier is bedoeld te schrijven dat omwonenden weerstand hebben tegen <u>dit</u> plan, met al haar kenmerken, maar er staat niet dat omwonenden tegen woningbouw zijn. Desalniettemin is in het raadsvoorstel nu het volgende duidelijker opgenomen: *Belangrijkste kanttekening bij deze Gebiedsvisie is dat er weerstand is vanuit omwonenden tegen de vorm en grootte van dit woningbouwplan.* 2. Op dit moment wordt in geen van de plannen voorzien in het dempen van water, behalve mogelijk bij de Dr. Willem Dreesweg 1. Dit dient dan "1 op 1" gecompenseerd te worden. Voor de rest hanteert het Waterschap eisen wanneer er een bepaalde toename van verharding optreedt op de terreinen.

	worden. Maar er zijn ernstige bezwaren omdat men de hoogte en massa ruimschoots wil verdubbelen. Dit past helemaal niet bij de gewenste duurzame ambities in de maatschappij ten aanzien van kwaliteit van wonen, groenontwikkeling en diervriendelijk milieu. 2. Bovendien zou toename van het verharde oppervlakte ten koste gaan van het wateroppervlakte en de zo noodzakelijke waterbuffers voor de afvoer van water bij veel regenval. Het waterschap heeft niet voor niets regels omtrent compensatie binnen het gebied van watergangen die gedempt worden. Is hier goed naar gekeken? 3. Het is merkwaardig dat Wethouder Gordon enerzijds het "tegels wippen" adviseert, in de media propageert en de gemeente dit bovendien financieel steunt, terwijl anderzijds een reeds bestaande groene long, want DAT is de bouwzone, volgebouwd wordt! Natuurlijk lijken de plannen, als je er recht van boven op kijkt, weinig te veranderen aan de groenstructuur. Maar wanneer gebouwen op de meeste plaatsen 2 tot zelfs meer dan 3 x zo hoog worden dan levert dat een versteende leefomgeving op. En juist DAT is niet waar de huidige bewoners van Middenhoven voor gekozen hebben! 4. We beseffen dat woningen hard nodig zijn, zeker voor Amstelveense starters en senioren, maar vragen ons af waarom er, in de al versteende Middenhoven wijk (met nu ruim 3000 woningen), een groenstrook opgeofferd moet worden voor ongeveer nog eens 1000 woningen. Als het werkelijk zo is dat we dit station al gepasseerd zijn, is het zaak om een aantal zorgen en wensen aan u (en de grondeigenaren/projectontwikkelaars) mee te geven. Deze wil ik u graag puntsgewijs meegeven: <u>Deze punten betreffen integraal de punten die zijn opgenomen in zienswijze met nummer 8.</u> 5. Wij, bewoners van de bijna meest versteende wijk Middenhoven hopen dat onze belangen toch echt ter harte worden genomen en dat we op een plezierige manier kunnen gaan samenleven met de nieuwe buren. We begrijpen dat het project financieel haalbaar moet zijn, maar het mag niet zo zijn dat projectontwikkelaars en grondbezitters veel winst gaan maken ten koste van de huidige bewoners in Middenhoven. We hopen dat de wethouder	Aangezien de terreinen nu zo goed als volledig zijn verhard met bebouwing en parkeerterreinen, wordt niet verwacht dat aanvullende watercompensatie nodig is. En is dat wel het geval, dan dient het betreffende bouwplan wel aan de vereiste van het Waterschap te voldoen door een (waarschijnlijk dan klein) deel water bij te graven. 3. De gemeente heeft ervoor gekozen dat alleen de huidige private eilanden worden bebouwd, dus waar nu al bebouwing is mét omliggende parkeerterreinen. In de randen van de eilanden zullen mogelijk enkele bomen gekapt worden, maar het is juist de bedoeling om de bufferzone aan de rand met Middenhoven te behouden en te versterken en ook de openbare ruimte er omheen niet te bebouwen. 4. Voor de beantwoording van dit deel verwijzen we naar de antwoorden die zijn gegeven op de zienswijze met nummer 8. 5. Zie hiervoor de uiteenzetting over de belangenafweging aan het begin van dit document.

	hiervoor meer begrip toont dan dat ze tot nu toe heeft laten blijken. Ik heb diverse partijen uitgenodigd, zowel politici van diverse politieke partijen als medewerkers van de gemeente. Ik ben met hen de afgelopen jaren de wijk in geweest. Hierbij heb ik aanschouwelijk gemaakt wat onze bezwaren zijn, hoe de wijk nu is opgebouwd en wat onze vrees voor de toekomst is. Aan de uitnodiging die ook aan de ontwikkelaars is gedaan is door hen helaas nooit gehoor gegeven. Ik dank de projectleider van de gemeente voor de Bovenkerkerwegzone, die naar ons heeft geluisterd en waar mogelijk ook een aantal wensen heeft laten verwerken. Wij vragen de raadsleden dringend (nog eens) de gebiedsvisie te bekijken vanuit de ogen van de bestaande laagbouw-bewoners en samen met de project/grondeigenaren te kijken of er meer met onze wensen onze rekening gehouden kan worden. Lager, groener, veiliger en vooral wat minder woningen met een hogere omgevingskwaliteit, ook voor de toekomstige bewoners!	
31.	<u>Zienswijzen ontvangen per e-mail op 18 juni 2025</u> Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze met nummer 8.	Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 8.
32.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 18 juni 2025</u> Met deze brief maak ik als bezorgde bewoner van de wijk Middenhoven bezwaar tegen de huidige plannen zoals gepresenteerd in de ontwerp Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone. Ondanks meerdere zogenaamde inspraakmomenten lijkt er weinig tot geen gehoor te zijn gegeven aan de zorgen van omwonenden. Onderstaande punten vormen voor mij aanleiding tot ernstige zorgen over leefbaarheid, ruimtelijke inpassing en toekomstbestendigheid van de plannen. 1. Inspraakprocedure en participatie: een gemiste kans Hoewel er bewonersavonden zijn georganiseerd, blijkt uit de huidige plannen dat de aangedragen zorgen en signalen van bewoners structureel zijn genegeerd. Er is geen sprake geweest van échte participatie; het participatietraject heeft eerder het karakter gekregen van een formaliteit dan van een proces waarin bewoners daadwerkelijk invloed konden uitoefenen. De plannen zijn op hoofdlijnen onveranderd gebleven, ondanks herhaaldelijk uitgesproken bezwaren. 2. Excessieve bouwhoogte en aantasting van de woonomgeving De voorgestelde bouwhoogtes, met "accenten" tot 2,5 keer de huidige bebouwing, zijn buiten proportie. Deze massale hoogbouw sluit totaal	1. Er zijn in de afgelopen jaren meerdere momenten geweest van participatie, zowel rond de Nota van Uitgangspunten als bij de Gebiedsvisie over de massastudies. Zie hierover de uiteenzetting over de belangenafweging aan het begin van dit document. 2. De nieuwbouw wordt getrapt gerealiseerd met de Ontwikkeltrap in de Gebiedsvisie als regel daarbij. De nieuwe bebouwing begint aan de oostzijde met een hoogte van 3 bouwlagen die minimaal 10 meter diep moet zijn. Deze lijn is aangehouden omdat dit antwoordt op de bouwhoogte van Middenhoven, als zou het een rij eengezinswoningen zijn. Achter deze strook van 3 bouwlagen neemt het gebouw toe naar 4 bouwlagen, dus op een afstand van 28 meter vanaf de westelijke oever van de grenssloot tussen Middenhoven en de Bovenkerkerwegzone. De afstand van de gevels van Middenhoven tot de gevels van de nieuwbouw is minimaal 30 meter. Bebouwing hoger dan 3 bouwlagen ligt nog 10 meter verder, minimaal 40 meter vanaf de huidige bebouwing. Dit is per situatie bekeken en opgenomen in de visie. Een en ander overigens met binnen deze afstand de groene bufferzone waarin bomen staan (en verder worden versterkt) van

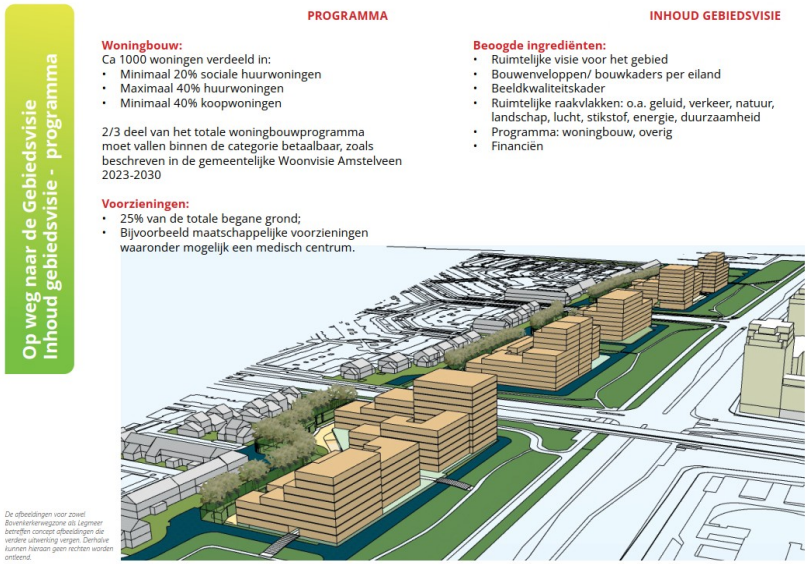
	niet aan bij het bestaande karakter van de wijk en vormt een schril en visueel storend contrast voor iedereen die Amstelveen vanuit het zuiden binnenkomt. Daarnaast heeft dit directe en negatieve gevolgen voor het woongenot, het uitzicht en de lichtinval in de tuinen van bestaande woningen. Er is op geen enkele manier sprake van een evenwichtige stedenbouwkundige inpassing. 3. Druk op infrastructuur en voorzieningen Hoewel de woningnood onmiskenbaar is, worden deze plannen gerealiseerd in een wijk die nu al onder aanzienlijke druk staat op het gebied van verkeer, parkeerdruk en beperkte OV-voorzieningen. Het is moeilijk te begrijpen waarom de gemeente ervoor kiest om verdere verdichting toe te passen in een reeds dichtbebouwd woongebied, terwijl er aan de andere kant van Middenhoven – in de wijk Legmeer – aanzienlijk meer ruimte beschikbaar is voor woningbouw, inclusief hoogbouw, zonder de nadelige gevolgen voor bestaande bewoners. Voor de ontwikkeling van deze locatie, waar ik zelf werkzaam ben, lijkt de gemeente echter geen enkele haast te maken, en er ontbreekt een duidelijke onderbouwing hiervoor. 4. Ongewenste verbindingen en sluiproutes naar Middenhoven Tegen eerdere toezeggingen in zijn er nu directe wandelroutes gepland vanaf o.a. het meest westelijke eiland naar de parkeerplaatsen aan de Nessermolen in Middenhoven. Deze verbindingen creëren sluiproutes voor parkeerders en zullen leiden tot extra verkeers- en parkeeroverlast in een wijk die al zwaar belast is en waarin het openbaar vervoer de afgelopen jaren juist is afgeschaald. Deze keuze is onbegrijpelijk en respectloos richting de huidige bewoners. 5. Medische voorzieningen: goede intentie, slechte uitvoering Hoewel uitbreiding van medische voorzieningen begrijpelijk is, zal het vestigen van deze voorzieningen op een van de eilanden onherroepelijk zorgen voor extra verkeersbewegingen en parkeerdruk. Dit had voorkomen kunnen worden door deze voorzieningen te situeren in het ruim beschikbare en onderbenutte bedrijventerrein Legmeer, een gebied dat zich hier uitstekend voor leent maar buiten beschouwing is gelaten. Conclusie: De huidige plannen lijken vooral gestoeld op dichtbouwen en optimalisatie van een beperkte ruimte, zonder wezenlijke aandacht voor leefkwaliteit, participatie of spreiding van functies binnen Amstelveen. Als bewoner van Middenhoven ervaar ik vooral onbegrip	minimaal 10 meter hoog. Voornoemde getraptheid van bebouwing zorgt ervoor dat de het effect voor zonlicht op het huidige Middenhoven beperkt is en er sprake is van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing. 3. In de Gebiedsvisie is beschreven hoe met de verkeersdruk op de omliggende wegen wordt omgegaan, onder andere door het aanleggen van een nieuwe onderdoorgang voor langzaam verkeer onder de Bovenkerkerweg. Qua parkeerdruk dient de nieuwbouw te voldoen aan de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Parkeernormen. Aanvullend is afgesproken met de eigenaren van de panden dat de nieuwe bewoners en bezoeker geen parkeervergunning krijgen wanneer vergunningparkeren wordt ingesteld. U stelt dat er beperkte OV-voorzieningen zijn. Deze is juist erg goed voor de drie aan Poortwachter grenzende ontwikkeleilanden, gezien de nabijheid van tramhalte Poortwachter. Door een verbinding tussen de ontwikkeleilanden te maken kunnen we de verbinding met tramhalte Poortwachter verder verbeteren. Daarnaast is er ook op de Dr. Willem Dreesweg een bushalte aanwezig. Ook spreekt u over de ontwikkeling van bedrijventerrein Legmeer. Daar is in het afgelopen jaar het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor vastgesteld. Op het bedrijventerrein moet net als in de Bovenkerkerwegzone woningbouw komen, met hogere accenten dan in de Bovenkerkerwegzone. 4. Er zijn geen nieuwe verbindingen met de wijk Middenhoven gecreëerd. In de Nota van Uitgangspunten waren er twee bruggen gesuggereerd richting Middenhoven, bij Bouwmeester en bij Nessermolen, alwaar nu twee bankjes staan. Na een aantal reacties zijn deze verbindingen niet meer opgenomen in de Gebiedsvisie. De eilanden van de Bovenkerkerwegzone zijn onderling wel met elkaar verbonden. Op deze manier ontstaat meer openheid en doorwaadbaarheid in plaats van geslotenheid. Over het parkeren verwijzen we naar het antwoord onder punt 3. 5. Voor het nieuwe medisch centrum zal ook de parkeernorm gelden die opgenomen is in de geldende Nota Parkeernormen. U verwijst naar bedrijventerrein Legmeer, maar voor die ontwikkeling komt er óók een medisch centrum. Juist het medisch centrum in de Bovenkerkergwegzone is ook bedoeld voor de bestaande wijk Middenhoven. Wanneer we die ook naar Legmeer zouden verplaatsen, dan zou dit minder voordeel hebben voor de wijk Middenhoven.

	en frustratie over het gebrek aan gehoor en het gebrek aan respect voor de bestaande woonomgeving. Ik verzoek u dringend om: De plannen te heroverwegen, met echte inspraak en participatie van omwonenden; De hoogte van de geplande bebouwing te verlagen tot een niveau dat in verhouding staat tot de bestaande wijk en het bouwvolume te reduceren; Alternatieve locaties zoals Legmeer actief en serieus mee te nemen als volwaardig alternatief; De geplande verbindingsroutes en parkeerstructuren richting Middenhoven te schrappen of aan te passen om overlast te voorkomen	6. Ten aanzien van de Conclusie verwijzen we naar de uiteenzetting over de belangenafweging aan het begin van dit document.
33.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 18 juni 2025</u> 1. Het document Ontwerp gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone begint met een samenvatting en deze samenvatting begint met een zin. En in die allereerste zin staat eigenlijk meteen alles waarover ik me zorgen maak en waarom ik denk dat er ergens iets mis is gegaan tijdens de eerdere besluitvorming over de toekomstige inrichting van de huidige groenstrook behorende bij de wijk Middenhoven. In die eerste zin staat dat de transformatie gaat over ongeveer 1.000 woningen. Het is voor het eerst in alle jaren dat er officieel over een aantal woningen wordt gesproken, maar tot mijn verbazing lees ik later in de documenten dat dit aantal niet ter discussie staat. Echter is het aantal van 1.000 woningen hét heikele punt van het gehele ontwerp. Op zo'n klein oppervlak komt dat neer op hele kleine woningen van gemiddeld 35m2? Met zoveel woningen extra wordt de gemiddelde dichtheid aan adressen per km2 zelfs hoger dan in Uilenstede. Het zal gaan om een stijging van 20% tot 25% nieuwe bewoners t.o.v. het bestaande aantal in Middenhoven. Hoe gaan al die bewoners zich bewegen op die paar relatief kleine eilandjes? Waar parkeren ze hun auto/ hun scootmobiel/ hun (bak)fiets? Waar laden ze hun auto of hun fiets op? Hoe komt iedereen veilig op en van de eilanden? Hoe bewegen ze zich veilig tussen het reeds bestaande verkeer? Gelet op het rapport Goudappel zijn er nog veel aanpassingen nodig om de verkeersafwikkeling bestendig te maken voor de geplande groei van woningen in dit gedeelte van Amstelveen. Ik maak me zorgen dat men bij het maken van dit ontwerp de menselijke maat uit het oog is verloren met negatieve gevolgen voor de leefbaarheid en het leefgenot voor zowel de nieuwe bewoners als de reeds	1. Dat er nu wordt gesproken over 1.000 woningen komt doordat we bij de Nota van Uitgangspunten nog niet wisten wat het woningbouwprogramma zou worden. Dit is destijds ook aangegeven. Het enige dat in de Nota van Uitgangspunten is aangegeven is dat minimaal 20% van de woningen in de sociale huursector zou worden gebouwd en dat de rest van het woningbouwprogramma zoveel mogelijk in lijn zou worden gebracht met het Coalitieakkoord 2022-2026. Inmiddels is dat uitgewerkt in een gemeentelijke Woonvisie 2023-2030 (vastgesteld eind 2023) en de Nota passend en betaalbaar wonen (vastgesteld medio 2024) die daar uitwerking aan geeft. Voor de Bovenkerkerwegzone is daar een vertaling van gemaakt die geresulteerd heeft in: - 20% sociale huurwoningen met een gemiddelde grootte van 45 m2 - 0 tot 40% huurwoningen - 40% tot 80% koopwoningen Met over het geheel de norm dat 2/3 deel in de sociale sector of middeldure sector moet vallen. De grootte van de woningen in de middeldure sector zijn gedefinieerd in de Nota passend en betaalbaar wonen: een middeldure huurwoning is gemiddeld 50 m2 groot en een middeldure koopwoning is gemiddeld 55 m2 groot. Dit bij elkaar gaf de handvatten om voor de Gebiedsvisie de inschatting te maken van het aantal woningen dat binnen de Bovenkerkerwegzone mogelijk is. Dit alles binnen de gegeven Ontwikkeltrap_die bij de uitwerking niet ter discussie staan, omdat deze passen binnen de Ontwikkeltrap uit de Nota van Uitgangspunten. Er staat in de Gebiedsvisie niet dat het aantal woningen niet ter discussie staat. Dat aantal is immers nu pas toegevoegd omdat we nu het woningbouwprogramma weten. De woningdichtheid op zichzelf zegt niet heel veel. Wanneer er 500 woningen zijn van 100 m2 of 1.000 woningen

	bestaande bewoners in Middenhoven. 2. In die eerste zin staat dat de Bovenkerkerwegzone een kantorengebied betreft. Ten eerste zou ik het geen gebied noemen, maar slechts een strook van zo'n 35.000 m2. Door over een gebied te schrijven zou het vermoeden kunnen ontstaan dat het om een groter oppervlak gaat dan het in werkelijkheid is. Ik maak me zorgen dat bij het maken van dit ontwerp het oppervlak inderdaad flink wordt overschat. Ten tweede is deze strook onderdeel van de huidige wijk Middenhoven en geen kantorengebied op zich. Juist het tegenovergestelde is waar. Het huidige Middenhoven is zo ontworpen dat er veel huizen dicht op elkaar gebouwd konden worden. De groenvoorziening voor de huidige wijk kan men vinden in een park in het midden van de wijk en groene zones/ stroken rondom de wijk. In deze groene zones was ook ruimte voor enkele kleinschalige kantoorgebouwen. Ik maak me zorgen dat men bij het maken van dit ontwerp vergeten is dat deze zone al onderdeel is van een doordacht ontwerp in het verleden van de reeds bestaande wijk Middenhoven en dat het beetje groen nu twee keer wordt "uitgegeven". 3. In die eerste zin staat dat dit "gebied" getransformeerd wordt naar een nieuwe woonwijk. Nog los van het feit dat deze strook al onderdeel is van een bestaande woonwijk heb ik hier nog andere zorgen over. Een woonwijk zou zelfvoorzienend moeten zijn, maar hoe is het mogelijk om op een strook van slechts 35.000 m2 een hele wijk te realiseren? Is zo'n kleine wijk wel aantrekkelijk voor bedrijven en zorgaanbieders? Er wordt zelfs al over een uitzonderingsbepaling gesproken in het geval het door marktomstandigheden inderdaad niet te realiseren valt. Ik maak me zorgen dat men zich bij het maken van dit ontwerp onvoldoende bewust is geweest van de toenemende druk op de al schaarse maatschappelijke voorzieningen in de bestaande wijk Middenhoven. 4. In die eerste zin staat dat het een groene wijk gaat worden, maar verhoudingsgewijs komen er juist meer stenen bij dan dat er groen bij komt. Ik maak me zorgen dat men bij het maken van dit ontwerp onvoldoende ruimte heeft overgelaten voor een procentuele stijging van groen ten opzichte van de stijging aan woningen/ bewoners. In die eerste zin wordt het woord 'levendig' gekoppeld aan de nieuwe wijk. Een synoniem	van 50 m2, dan is het oppervlakte hetzelfde en kunnen er ook evenveel mensen wonen. In de grotere woning wonen er 2 of 3 personen en in de kleinere woning wonen er 1 of 2 personen. Hoe de nieuwe bewoners zich gaan bewegen en waar ze hun auto parkeren is beschreven in de Gebiedsvisie: in parkeervoorzieningen die in de gebouwen zijn opgenomen en waarvoor we de door de raad vastgestelde Nota Parkeernormen hanteren. Ten aanzien van de verkeersdruk is ook in de Gebiedsvisie beschreven hoe we het aanpakken. Met een extra onderdoorgang voor langzaam verkeer bij de Dr. Willem Dreesweg en ook aanvullende ingrepen op de zogenaamde bovenwijkse infrastructuur, waarbij de maatregelen niet direct zijn gerelateerd aan het project Bovenkerkerwegzone, maar ook aan andere projecten en aan de autonome groei van autoverkeer in de hele regio. 2. De Bovenkerkerwegzone is al vanaf het ontstaan van Middenhoven een aparte zone binnen de wijk. De wijk werd afgerond met de aanleg van een strook met kantoren en daarnaast een groenzone in de rand van de Bovenkerkerweg. Dus de groenzone langs de Bovenkerkerweg hoort net als de woningen van Middenhoven bij de kantorenstrook, net zoals dat de gehele Bovenkerkerwegzone bij de wijk Middenhoven hoort. De Bovenkerkerwegzone is ongeveer 108.000 m2 groot (10,8 hectare). De openbare ruimte blijft onbebouwd en louter de nu al bebouwde eilanden met hun parkeerterreinen worden bebouwd. Het groen wordt niet twee keer uitgegeven, maar wordt waarschijnlijk wel intensiever gebruikt. Daarom zullen we enkele aanpassingen doen in het groene gebied om deze te versterken, zoals beschreven op pagina 34 en 35 van de Gebiedsvisie. 3. Zoals aangegeven is de wijk niet 35.000 m2 groot, dat betreft louter de private eigendommen die verspreid liggen in de Bovenkerkerwegzone. De Bovenkerkerwegzone is ongeveer 10,8 hectare groot. De afstand tussen het meest noordelijke ontwikkeleiland en het meest zuidelijke eiland is bijna 600 meter, met daarbinnen ook een scheiding in ontsluiting: de noordelijke drie eilanden ontsluiten op Poortwachter en de zuidelijke drie eilanden ontsluiten op de Dreesweg. De vraag is waarom een dergelijke wijk niet aantrekkelijk zou zijn voor bedrijven of een medisch centrum. Deze voorzieningen zullen ook gericht zijn op de huidige wijk Middenhoven, omdat er ook vanuit bestaand Middenhoven, bijvoorbeeld, vraag is naar extra huisartsen. De uitzonderingsbepaling die wordt genoemd getuigd

	voor levendig is 'druk'. Ik maak me zorgen dat men zich bij het maken van dit ontwerp ook bewust is van de massaliteit en dat dit desondanks geen reden is geweest voor aanpassing van het ontwerp naar minder woningen. 5. Is de conclusie uiteindelijk dat de grond te duur is verkocht en dat oude en nieuwe bewoners de dupe worden van de ongunstige terugverdienverhouding voor de grondeigenaren? 6. Naast deze zienswijze heb ik ook een drietal vragen aangaande het document Collegevoorstel inclusief besluit B&W ontwerp Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone. Keuzemogelijkheden/alternatieven: Er wordt gesproken over het voldoen aan de vereisten omtrent het woningbouwprogramma. Er is in overweging 1 echter alleen uitleg gegeven over de toetsing omtrent de verhouding van type woningen. Het wordt mij niet duidelijk hoe men vervolgens op 1000 woningen komt. Wat is de teller van deze verhouding? Is de teller bijvoorbeeld de opbrengst voor de grondeigenaren, of bijvoorbeeld een gemiddeld aantal inwoners dat op 35.000 m2 mag wonen om te kunnen spreken van een groenstedelijk woonmilieu? Wat is de grondslag om aan deze massaliteit aan woningen en bebouwing te komen en hoe is men tot een positieve beoordeling van deze massaliteit gekomen? 7. Participatie Massastudies: Ten aanzien van de zorgen van omwonenden aangaande het groen, wordt benadrukt dat het platte oppervlak aan stenen ongeveer gelijk zal blijven. Ik mis echter een uitleg hoe rekening wordt gehouden met de sterke toename aan stenen de hoogte in. De beleving van groen neemt hiermee namelijk af alsmede de mate van verkoeling die groen biedt. Welke afspraken zijn gemaakt met de eigenaren om per saldo een versterking van het groen te realiseren niet alleen rekening houdend met het oppervlak aan bebouwing, maar ook rekening houdend met de sterke toename aan kubieke meters bebouwing? 8. Overweging 3 die heeft geleid tot het voorgestelde besluit: Omtrent de in het NvU opgenomen uitgangspunt aangaande de te realiseren oppervlaktes voor het medisch centrum en maatschappelijke functies met kinderdagopvang wordt een uitzonderingsbepaling benoemd dat onder bepaalde voorwaarden afgeweken kan worden van dit uitgangspunt. Het	louter van realiteitszin en een lange termijnvisie: mocht over een paar jaar de vraag naar een medisch centrum zijn gedaald, of er is geen zorgaanbieder geïnteresseerd, of andere omstandigheden zijn gewijzigd, en het medisch centrum kan niet worden gerealiseerd dan kán het college meewerken aan een uitzondering. De huidige omstandigheden zijn echter zodanig dat we niet verwachten deze uitzondering te moeten gebruiken. Het college zal niet lichtvaardig met deze uitzondering omgaan. 4. De eilanden van de Bovenkerkerwegzone betreffen momenteel allen reeds versteende eilanden met bebouwing en parkeerterreinen. Aan de randen van deze eilanden vinden we enkele grotere bomen, met nadruk in de zone aan de zijde van Middenhoven en juist die zone willen we behouden en versterken. Ook in de nieuwe binnentuinen is ruimte voor groen, meer dan in de huidige situatie. En inderdaad is het waar dat de nieuwe bewoners gebruik zullen maken van het bestaande groen langs de Bovenkerkerweg, dat is het gevolg van de politieke keuze om extra woningen te bouwen in deze zone. Er liggen voldoende mogelijkheden om dit extra gebruik op te vangen, zonder het karakter van het groen aan te tasten. Zie ook pagina 34 en 35 van de Gebiedsvisie. En nee, met het woord "levendig" wordt niet gelijk het woord "druk" bedoeld. 5. De Gebiedsvisie is tot stand gekomen vanuit een brede belangenafweging. Het belang van de eigenaren is er daar één van en geeft daarbij niet de doorslag in de afweging, aangezien de belangen van omwonenden, ruimtelijke kwaliteit en gewenst woningbouwprogramma bijvoorbeeld ook zijn meegenomen. Zie daarvoor ook de uiteenzetting vooraan in deze Nota van Beantwoording. 6. Deze vraag is al beantwoord in de voorgaande antwoorden: er is geen sprake van 35.000 m2 aan plangebied, maar van ongeveer 108.000 m2 (10,8 hectare) met verspreid liggende percelen, waarbij het meest noordelijke perceel bijna 600 meter verwijderd ligt van het meest zuidelijke perceel en waarbij die percelen ook via verschillende ontsluitingswegen ontsloten worden. De massa moet passen binnen de randvoorwaarden die in de bouwenveloppen zijn vastgelegd. Het kan ook zijn dat er dan meer dan 1.000 woningen ontstaan, of juist minder. Dit bepaalt niet de druk op de omgeving. Zoals eerder geschreven kunnen er in 500 woningen van 100 m2 groot meer mensen wonen dan in 1.000 woningen van 50 m2. Dus binnen hetzelfde oppervlakte en/of massa. In de Gebiedsvisie is tevens

	kan echter zo zijn dat met de tijd de behoefte en marktomstandigheden zo wijzigen dat niet meer voldaan wordt aan deze uitzonderingsbepaling. Het is voor te stellen dat bij een eventuele andere bestemming alvast rekening dient te worden gehouden (qua flexibele inrichting en looptijd van huurovereenkomsten) met een herbestemming naar bijvoorbeeld een maatschappelijke functie. Welke afspraken worden met grondeigenaren gemaakt over hertoetsing van deze uitzonderingspositie?	beschreven hoe met de verkeersdruk wordt omgegaan, met de aantekening dat de helft van het plangebied ontsluit via Poortwachter, alwaar door de bussluis géén directe connectie is met de wijk Middenhoven. 7. Met de eigenaren is via de bouwenveloppen afgesproken dat de binnentuinen een groen karakter krijgen alwaar een mate van openheid is, zodat geen sprake is van gesloten bastions. We hebben daarnaast afgesproken dat de groenzone tussen de nieuwbouw en bestaand Middenhoven wordt behouden dan wel versterkt. Qua kubieke meters zullen eigenaren er ook voor zorgen dat er geen hitte-eilanden zullen ontstaan, dat is ook in het belang van de toekomstige bewoners. Ook zullen gebouwen moeten voldoen aan de eisen van het Waterschap omtrent het bufferen van de hemelwaterafvoer richting het oppervlaktewater, waardoor ook koeling van de ruimte ontstaat met mogelijkheden voor het bewateren van groen op en rond het gebouw. Allemaal mogelijkheden die tegenwoordig kunnen worden toegepast om een prettig leefmilieu te creëren in én rond nieuwbouw. 8. De afspraak met de grondeigenaren over het medisch centrum is letterlijk zo gemaakt zoals in de Gebiedsvisie staat. De vraag naar een medisch centrum is momenteel vrij absoluut en daarom ook als vereiste opgenomen en afgesproken. Realiteit is echter dat in een paar jaar tijd de wereld kan veranderen en de omstandigheden zodanig zijn dat een andere invulling noodzakelijk is. Vandaar is de uitzonderingsbepaling opgenomen en, zoals hiervoor aangegeven, zal het college niet lichtvaardig met deze uitzonderingsbepaling omgaan. Het flexibel of op een andere manier tijdelijk gebruiken van dit soort ruimtes is dan inderdaad een optie om de ruimte wel beschikbaar te houden voor een maatschappelijke bestemming in de verdere toekomst.
34.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 19 juni 2025</u> Deze zienswijze kent drie pagina's A4. *Gekozen is om deze integraal op te nemen op de laatste pagina's van deze Nota van Beantwoording en hieronder een samenvatting op te nemen met de beantwoording in de rechterkolom.* De zienswijze heeft ook sterke overeenkomsten met zienswijze nummer 33, dus ook daar wordt naar terug verwezen. Op volgorde de belangrijkste opmerkingen: 1. Er is nooit gesproken over het aantal woningen. Altijd over de massa. En ineens staat het aantal woningen van 1.000 genoemd. Eerdere vragen daarover zijn niet beantwoord en	1. We verwijzen terug naar het antwoord op vraag 1 in zienswijze 33. Er wordt door u gesuggereerd dat er bewust niet over het aantal woningen is gesproken. Daar zijn we juist helder in geweest, want een aantal woningen is afhankelijk van een <u>bouwmassa</u> én een <u>woningbouwprogramma</u>. Beiden zijn in deze Gebiedsvisie precies gedefinieerd, waarbij de kaders voor de bouwmassa via de Ontwikkeltrap reeds in de Nota van Uitgangspunten was gedefinieerd en nu in de Gebiedsvisie met bijna wiskundige precisie is verfijnd, om zo iedere woning aan de rand van Middenhoven met direct zicht op de nieuwbouw, precies gelijk te behandelen.

	ook tijdens de inloopavond in de zomer van 2024 werd hierover niets genoemd. 2. Bij de participatie staat geschreven dat er geen verdere reactie meer mogelijk is op de hoogte en massa, aangezien deze allemaal passend zijn binnen het kader van de NvU. Waarbij dus eerder gezegd is dat het later besproken wordt, is dit nu geen onderwerp van discussie meer. Ik ben met stomheid geslagen… 3. Het aantal woningen is als een olifant in de kamer. Hoeveel mensen gaan er wonen? Hoe wordt de buurt hierbij betrokken? Het volume van bebouwing is de één kant, maar hoeveel mensen er komen te wonen is net zo belangrijk. Kunnen de wegen dat aan en zijn er voldoende voorzieningen? 4. De wijk Middenhoven/Waardhuizen heeft momenteel 6.000 woningen en circa 13.000 inwoners. Het aantal woningen wordt met de Bovenkerkerwegzone met bijna 20% vergroot. Op minder dan 2% van de wijk worden nu bijna 20% van de woningen toegevoegd! En voor Middenhoven zal het aantal inwoners met 25% stijgen. Absurd! 5. Er komen nu 1.0000 woningen op circa 35.000 m2. Bij Olympiade zijn 552 woningen gebouwd op een oppervlakte van 40.000 m2. Vergeleken met Legmeer zijn het 4.400 woningen op een oppervlakte van 440.000 m2. Dit is 3x meer dan wat er nu in de Bovenkerkerwegzone is opgenomen. 6. We zijn niet tegen woningen in de Bovenkerkerwegzone, maar wel met de massa, het aantal woningen en het aantal mensen. Dit laatste is veel te hoog. Hierdoor ontstaan kwetsbaarheden voor het verkeer, parkeren, voorzieningen, veiligheid. Het politieke gesprek moet gevoerd worden over het aantal woningen en bewoners. 7. De massa van de gebouwen is ook niet passend in relatie tot de huidige bebouwing die er staat. Gebouwen die er nu staat kunnen straks een factor 2 tot 4 toenemen in massa. De Amstelveense maat wordt nergens gerealiseerd.	Overigens is het aantal van 1.000 woningen voor de verkeersstudie een schatting geweest en is daarna de beleidslijn van het woningbeleid met woningbouwprogramma en hun oppervlaktes verder "gestold". Het is niet waar dat tijdens de inloopavond over de massastudies het aantal van 1.000 woningen niet genoemd is. Hieronder één van de aldaar getoonde panelen:  Op weg naar de Gebiedsvisie Inhoud gebiedsvisie - programma PROGRAMMA Woningbouw: Ca 1000 woningen verdeeld in: • Minimaal 20% sociale huurwoningen • Maximaal 40% huurwoningen • Minimaal 40% koopwoningen 2/3 deel van het totale woningbouwprogramma moet vallen binnen de categorie betaalbaar, zoals beschreven in de gemeentelijke Woonvisie Amstelveen 2023-2030 Voorzieningen: • 25% van de totale begane grond; • Bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen waaronder mogelijk een medisch centrum. INHOUD GEBIEDSVISIE Beoogde ingrediënten: • Ruimtelijke visie voor het gebied • Bouwenveloppen/ bouwkaders per eiland • Beeldkwaliteitskader • Ruimtelijke raakvlakken: o.a. geluid, verkeer, natuur, landschap, lucht, stikstof, energie, duurzaamheid • Programma: woningbouw, overig • Financiën De afbeeldingen voor zowel Bovenkerkerwegzone als Legmeer betreffen concept afbeeldingen die verdere uitwerking vergen. Derhalve kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. 2. Duidelijk is beschreven dat het gaat over de massa, wanneer die passend is binnen de Ontwikkeltrap uit de Nota van Uitgangspunten. Dit is niet aangegeven over het aantal woningen. 3. Hier wordt ook grotendeels verwezen naar antwoord 1 van zienswijze nummer 31. Kern is dat in een volume van 500 woningen van 100 m2 meer mensen kunnen wonen dan in een volume van 1.000 woningen van 50 m2 en vice versa. Of de wegen het aankunnen is opgenomen in de verkeersonderzoeken en er wordt ruimte gemaakt voor extra voorzieningen die ook van nut zijn voor bestaand Middenhoven. 4. De wijk Middenhoven/Waardhuizen bestaat vooral uit eengezinswoningen en is niet op die manier te vergelijken met de Bovenkerkerwegzone waar louter appartementen worden gebouwd. Dus de percentages matchen niet

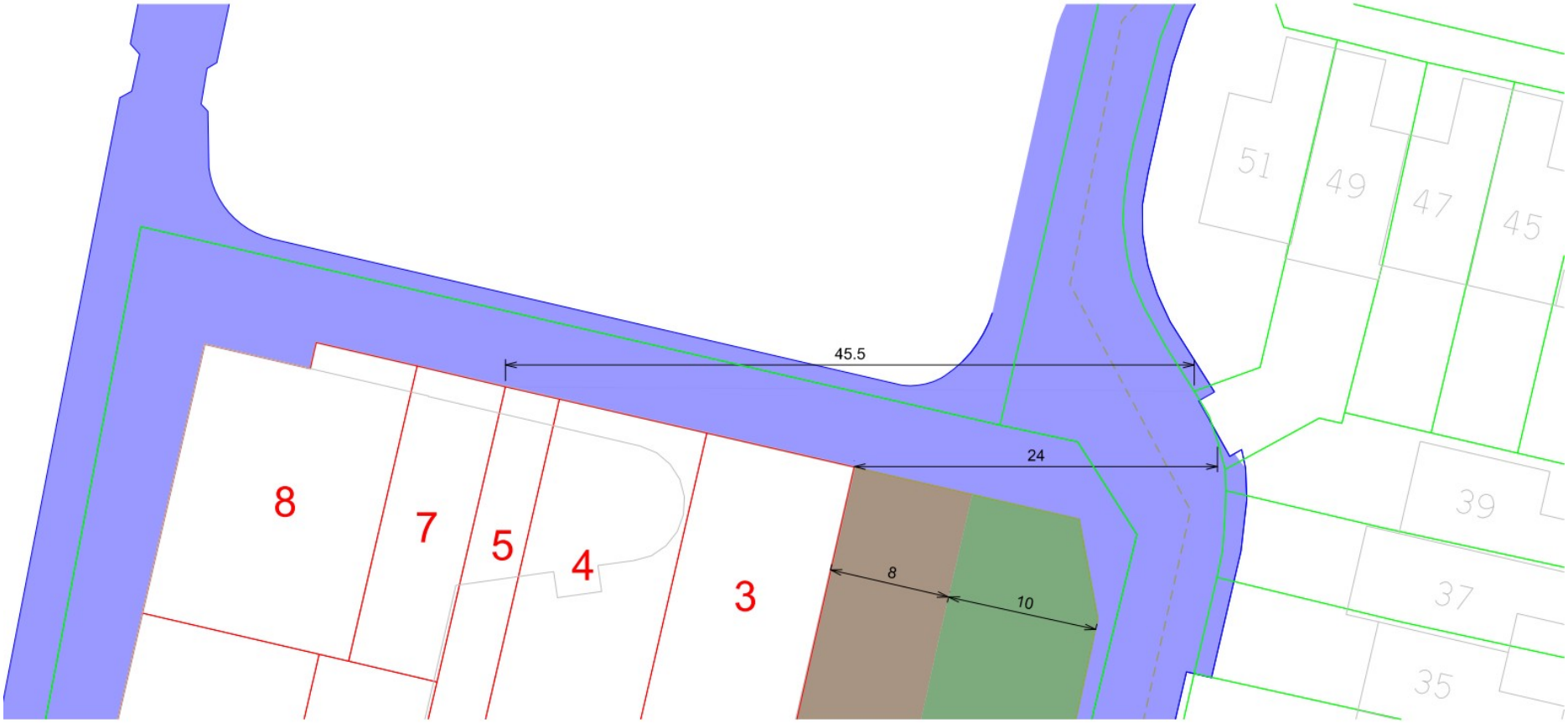
		goed met elkaar, afgezien van het feit dat de "bijna 20%" die u noemt in werkelijkheid 16,7% is. Met het compacte bouwen, passend bij de wijk Middenhoven zoals uitgebreid is beschreven in de Gebiedsvisie, zorgen we er tevens voor dat we geen openbare groene ruimtes hoeven te bebouwen binnen de bebouwde kom. Buiten de bebouwde kom zorgen we ervoor dat we, bijvoorbeeld, niet in de Bovenkerkerpolder hoeven te bebouwen. Hiermee vinden we ruimte voor woningzoekenden in Amstelveen, waaronder ook de woningzoekenden in Middenhoven. 5. In dit deel van de zienswijze gaan de oppervlaktes door elkaar lopen. Terwijl u voor de Bovenkerkerwegzone alleen de private eilanden bij elkaar optelt, gebeurt dit bij Legmeer in de rekensom niet. Binnen Legmeer is ook sprake van openbare ruimtes, wegen en, niet onbelangrijk, ook nog een aanzienlijk oppervlakte aan bedrijvigheid en voorzieningen die náást de woningen in Legmeer worden gerealiseerd. Ten aanzien van Olympiade kan de vergelijking gemaakt worden dat de Bovenkerkerwegzone met 6 eilanden op een veel uitgestrekter gebied wordt gerealiseerd, over een totaalgebied van 10,8 hectare, met een afstand van bijna 600 meter tussen het meest noordelijke en meest zuidelijke ontwikkeleiland. Met daarbij de belangrijke opmerking dat de helft van het gebied ontsluit via Poortwachter (niet met de auto bereikbaar vanuit Middenhoven) en de andere helft via de Dreesweg. 6. De kwetsbaarheden die u noemt zijn verantwoord in de Gebiedsvisie. In de verkeersstudie zijn bijvoorbeeld oplossingen benoemd, oplossingen die overigens niet louter als gevolg van de verkeersaantrekking van de Bovenkerkerwegzone moeten worden uitgevoerd. Ook ten aanzien van de voorzieningen zijn praktische oplossingen benoemd; er komen voorzieningen bij, vooral maatschappelijke voorzieningen. Detailhandel moet geconcentreerd blijven in het bestaande winkelcentrum. Voor het parkeren verwijzen we naar de Parkeernota en de mogelijkheid tot invoering van vergunningparkeren waarbij de nieuwbouw wordt uitgesloten van parkeervergunningen. De inpassing van dit plan is daarmee uitvoerbaar en onderbouwd. 7. Het is inderdaad waar dat er een grotere bouwmassa wordt gerealiseerd dan nu aanwezig. Gezien de totale belangenafweging, waarover een uiteenzetting is opgenomen aan het begin van deze Nota van Beantwoording, achten wij deze ontwikkeling verantwoord. Met de

		aantekening dat de Amstelveense maat van 6 bouwlagen, zoals genoemd in de Hoogbouwvisie, ook wordt gehanteerd. Met daarbovenop hoogbouwaccenten die ook conform de Hoogbouwvisie zijn ingepast.
35.	<u>Zienswijze ontvangen per e-mail op 19 juni 2025</u> Wij hebben zorgen over de massaliteit van het plan: beperkte groenzones inclusief de groene buffer tussen de gebouwen en bestaande huizen, drukte door commerciële functies in de plint, toenemende verkeersdrukte, parkeerproblemen, veiligheid en vooral de hoogte van de bebouwing (bijna 35 meter) die zonlicht wegneemt richting het zuidwesten. Graag de helft minder bouwen.	In de Gebiedsvisie is een opsomming gegeven op alles wat u noemt en waarin in deze Nota van Beantwoording veelvuldig antwoord op is gegeven. Op volgorde van uw punten een reactie: 1. De groene buffer willen we juist behouden en versterken met een minimummaat van 10 meter. 2. De commerciële functies in de plint zijn beperkt en er is meer sprake van maatschappelijke functies. Functies die ook van waarde zijn voor bestaand Middenhoven. De parkeernota zal gehanteerd worden voor de parkeernormen hiervoor en de mogelijkheid wordt geboden dat, als vergunningparkeren wordt ingevoerd, de bewoners en bezoekers van de nieuwbouw geen recht hebben op een parkeervergunning op straat. 3. De hoogte van de bebouwing is in de Ontwikkeltrap zorgvuldig afgestemd op de bebouwing van Middenhoven. De nieuwbouw loopt getrapt omhoog gezien vanuit Middenhoven, waarbij één hoogbouwaccent per ontwikkeleiland mogelijk is. Deze staat op het verste punt gezien vanuit Middenhoven, waardoor het schaduwbeslag beperkt zal zijn.

Foto bij zienswijze nr. 6 (meegestuurd door de indiener van de zienswijze met het verzoek tot opname in de Nota van Beantwoording)



Afbeelding horend bij zienswijze nummer 6, ter verduidelijking van het antwoord van de gemeente



Integrale weergave van zienswijze nummer 34

Geachte College van Burgemeester en Wethouders van Amstelveen,

Het Ontwerp Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone leest als een uitvoerig document met toelichting, uitwerking en afwegingen op basis van een inmiddels jarenlang proces van gesprekken met belanghebbenden. Het is duidelijk dat vooral de "massa" een kernpunt is voor alle belanghebbenden. Dit uit zich in verschillende vormen zoals hoogte, grootte, volume, oppervlakte en inhoud, waarvan er voor de meeste elementen inmiddels richtlijnen in het Ontwerp Gebiedsvisie Bovenkerkerweg staan. Toch leest het stuk vooral alsof letterlijk de olifant in de kamer niet besproken mag worden. Terwijl we het toch echt een keer over de olifant moeten hebben: het aantal woningen en daarmee het aantal mensen wat op de kleine Bovenkerkerwegzone zal komen wonen.

Al enkele jaren probeer ik het gesprek te voeren met de gemeente en projectontwikkelaars over wat (de richtlijn voor) het aantal woningen op de Bovenkerkerwegzone gaat worden. Daar werd altijd direct op gereageerd dat dat "*nu nog niet aan de orde is*" en dat "*het daar later over gaat*". Ook in het proces en de uitwerking van de Nota van Uitgangspunten Bovenkerkerwegzone wordt het aantal woningen niet benoemd. Vragen en reacties van bewoners over wat dit dan betekent in aantal extra mensen in de wijk, werden structureel niet beantwoord. Er werd alleen gesproken over het aantal verdiepingen, het bouwoppervlakte en het bouwvolume. Dat moet eerst vastgelegd worden voordat het over het aantal woningen zou gaan. In de Nota van Uitgangspunten werd de hoogte, bouwoppervlakte en bouwvolume beschreven, dus ik keek uit naar de gesprekken en participatie over het aantal woningen. Massastudies volgden waarin dit meer duidelijk zou worden. Tot mijn verbazing werden echter geen gesprekken gevoerd over het aantal woningen, maar informatie gedeeld via schetsen en impressies. Op vragen over het aantal woningen werd geen antwoord gegeven en deze vragen werden geparkeerd. Ook op denkmee.amstelveen.nl na afloop van deze ene avond, werd geen informatie of indicatie gegeven over het aantal woningen. Niets van de gedeelde informatie bevat ook maar enige richtlijn hierover. "*Dat komt later wel*".

Om vervolgens al in de eerste zin (!) van het Ontwerp Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone te lezen "(..) *woonwijk met ongeveer 1.000 woningen*". Er is tóch een aantal woningen! Vervolgens is dit aantal van 1.000 woningen in werkelijk élk hoofdstuk van de gebiedsvisie terug te lezen. Het blijkt zelfs dat dit aantal al in juli 2023 bij de verkeersstudie is gebruikt. Dit is nota bene 1 jaar vóórdat de informatieavond met de buurt werd georganiseerd, waarbij nog steeds geen aantallen genoemd werden en actief werd aangegeven dit nog niet onderwerp van gesprek is. Om vervolgens in hoofdstuk 4.3 "participatie" te lezen dat er "*geen verdere reactie op de hoogte en massa (volgt), aangezien de massastudies allen passend zijn binnen het kader van de NvU*". Ook in de brief van het collegevoorstel staat dat de massa en hoogte "*geen onderwerp meer van de discussie (is) aangezien deze passend zijn binnen de Ontwikkeltrap en de NvU*". Waarbij dus eerst werd gezegd dat het later besproken wordt, is dit nu geen onderwerp van discussie meer. Ik ben met stomheid geslagen…

Het aantal woningen is dé olifant in de kamer. Wanneer vindt deze discussie plaats? Wanneer gaan we het hebben over het woningen op de Bovenkerkerwegzone. Hoeveel mensen er gaan wonen? Hoeveel extra mensen er in de buurt bijkomen? En wordt de buurt hierin betrokken?

Massaliteit gaat namelijk niet alleen over volumes aan *stenen* in de hoogte, diepte, breedte en FSU (alsof mensen überhaupt weten wat deze term is en daar een voorstelling van kunnen maken). Het is ook en *vooral* over het volume aan *mensen* in aantal woningen, bewonersdichtheid en hoeveelheid inwoners. Hoeveel extra mensen gaan er straks komen in de verdichte wijk? Hoeveel ruimte krijgen ze op de eilanden? Kunnen de wegen dat aan? Zijn er voldoende voorzieningen? Is er voldoende (beweeg)ruimte? Kan de wijk deze extra drukte aan?

Historisch gezien is Middenhoven namelijk al gebouwd als een sterk verdichte wijk (na Uilenstede en Centrum is Middenhoven/Waardhuizen de 3e meest verdichte wijk) met weinig groen geconcentreerd in een stadspark en in de groene rand (groenzone). Het aantal mensen per m^2 is relatief hoog in de wijk, met >6.000 inwoners per km^2. En juist in deze groenzone van de verdichte wijk worden nu meerdere hoogbouwprojecten toegestaan. Dit verhoogt de druk op de wijk en haar bewoners alleen maar meer. Ook de nieuwe bewoners zullen dit merken.

De wijk Middenhoven/Waardhuizen heeft momenteel ~6.000 woningen en circa 13.000 inwoners op 207 hectare grond. De plannen van de Bovenkerkerwegzone gaat het aantal woningen in de wijk met bijna 20% vergroten en waarschijnlijk circa 1.500 tot 2.000 extra inwoners creëren, een stijging van meer dan >10% extra inwoners in dezelfde wijk. Deze extra inwoners worden gehuisvest in een gebied dat minder dan 2% van de wijk is (35.000 m^2 / 2.000.000 m^2). Op minder dan 2% oppervlakte van de wijk worden nu bijna 20% meer woningen aan de wijk toegevoegd!

Helaas zijn deze cijfers niet beschikbaar voor alleen Middenhoven, want dan waren de kengetallen nog groter geweest. Het is vrij aannemelijk dat met deze bouwprojecten het aantal inwoners in Middenhoven met >25% (!) zal stijgen. Een absurd percentage voor een wijk waarin de verdichting al hoog is.

En dat op een kluitje. Het blijkt dat er nu 1.000 woningen gepland zijn op circa 35.000m^2, waarbij ik uitgegaan ben van de maximale kadastrale grens (de grootste oppervlakte). Dit komt neer op 35m^2 per woning. Als ik uitga van het ontwikkeleiland oppervlakte is dit zelfs 31m^2 per woning. Als we dit vergelijken met het recent opgeleverd nieuwbouwproject "Olympiade" aan de noordkant van de Bovenkerkerwegzone, zijn daar 552 appartementen gebouwd op een oppervlakte van 40.000m^2. Dit is een gemiddelde van 72m^2 per woning, ruim 2x meer dan wat er nu gepland staat in de Bovenkerkerwegzone (ik nodig u graag uit om door deze wijk te lopen en te realiseren wat meer dan dubbel zoveel woningen op een kleiner oppervlakte betekent qua leefbaarheid). En als we dit vergelijken met de herontwikkeling van Nieuw Legmeer aan de andere kant van de Bovenkerkerwegzone (440.000 m^2) zien we dat zelfs het stevig verhoogde aantal woningen van 4.400 woningen (eerder 3.000 woningen) een gemiddeld oppervlakte heeft van 100m^2 per woning. Dit is 3x (!) meer dan aan wat er nu in het ontwerp voor de Bovenkerkerwegzone staat. Bizar dat deze dichtheid gecreëerd wordt in de groenzone van Middenhoven op kleine eilanden in een wijk met al een hoge verdichting aan mensen.

Er komen dus (1) *veel* inwoners bij in (2) een zeer *verdicht* gebied, nota bene (3) op *kleine* eilanden in de *groen*strook van de wijk, aan een straat waarvan (4) *alle* verkeerskruispunten *allemaal* in het oranje/rood waren ingekleurd bij de verkeersstudie (behalve voor het kruispunt wat nog niet eens bestaat…). Massa op een postzegel. Het is tijd dat het gesprek wordt gevoerd over het aantal woningen en inwoners op dit gebied en of dat wel passend is.

Als buurt zijn we vanaf het begin af aan vóór herontwikkeling van de Bovenkerkerwegzone naar woongebied geweest. We zagen dat de eigenaren niet meer investeerden in de gebouwen, waardoor verloedering ontstond. We zien dat er vraag is naar woningen in Amstelveen en dat transformatie een belangrijke oplossing biedt. Extra woningen aan de Bovenkerkerwegzone is een goed idee. Maar wel

graag passend bij de wijk. Passend in de massa van de wijk. Passend in aantal m^3 stenen én in aantal nieuwe inwoners.

Naar mijn mening is het aantal mensen dat toegevoegd wordt aan de wijk op een zeer kleine oppervlakte veel en veel te hoog. De Gebiedsvisie onderbouwd niet waarom deze hoge aantallen verantwoord zijn. Sterker nog, er worden kwetsbaarheden van deze grote groei blootgelegd in verkeer (kruispunten vol), parkeren (verspreiding), voorzieningen (scholen zijn vol), veiligheid (wegontsluiting over fietspad, metrolijn én busbaan om een eiland uit te rijden), ecologie (meerdere dieren die nader onderzoek vergen) en groen (geen enkele huidige boom in de groenzone is als beschermd aangegeven), waar nog geen concrete oplossingen voor handen zijn. De Gebiedsvisie verdient een richtlijn over het aantal inwoners wat passend is in dit gebied, wat zich concreet vertaalt in een maximum aantal woningen. Naar mijn mening zou deze (veel) lager moeten zijn dan de 1.000 woningen die nu vermeld worden. Zeker op dit gebied. Het politieke gesprek daarover dient gevoerd te worden. Dit gesprek voeren zou passend zijn.

Er zijn gedurende het proces keuzes gemaakt waardoor massaliteit op papier is afgenomen. Zo is de hoogbouw verlaagd van maximaal 18 verdiepingen uit de hoogbouwvisie naar maximaal 10 verdiepingen. Feit is echter ook dat *alle* beoogde gebouwen op *alle* kavels 2 tot 2.5x hoger worden dan wat er momenteel staat (4 verdiepingen). Er wordt aangegeven dat de bouwkavels niet groter zijn dan nu. Feit is echter dat *alle* gebouwen op *alle* kavels in de huidige ontwerpen een groter bouwoppervlakte innemen in zowel de hoogte, diepte én de breedte dan momenteel het geval is. Er wordt aangeven dat een FSI van maximaal 3 acceptabel is, terwijl alle gebouwen die er nu staan nog niet eens een kwart of de helft daarvan innemen, en dus een factor 2-4 groter worden. Het resultaat hiervan is een geplande hoge massaliteit in stenen en mensen op kleine eilanden. Dit is simpelweg niet passend.

De "Amstelveense maat" (bouwen tot de boomkruinhoogte van max. 18m) was vroeger een richtlijn in Amstelveen en onze wijk om leefbaarheid te behouden. En om de menselijke maat te houden. Helaas is dat in dit plan ver te zoeken. De Amstelveense maat wordt op geen enkel eiland gerealiseerd. Terwijl dit in de groenzone van Middenhoven nu juist zo passend zou zijn. Zeker ook voor de toekomstige bewoners die op een kluitje gaan wonen.

Het is tijd om dit onderwerp met alle belanghebbenden te bespreken. Participatie zonder het te hebben over het aantal woningen en inwoners is het negeren van de olifant in de kamer.

Ik kijk uit naar uw reactie op mijn zienswijze en hoe dit verwerkt wordt in zowel het proces als het Ontwerp Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone.