Gemeente Amstelveen

Nota van Beantwoording en Staat van Wijzigingen

ontvangen zienswijzen en ambtshalve aanpassingen TAM-omgevingsplan Appellaan 6

Amstelveen, mei 2026

Wijzigingsoverzicht

Dit overzicht bevat de beantwoording van de ingekomen zienswijzen op het TAM- Omgevingsplan Appellaan 6, zoals dat vanaf 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026 (voor de duur van 6 weken) als ontwerp ter inzage heeft gelegen. In deze Nota van beantwoording zijn alle zienswijzen samengevat. Gelet op het relatief grote aantal ontvangen reacties waarvan er vele geheel of gedeeltelijk gelijkluidend zijn, zijn de zienswijzen in dit document niet allemaal individueel beantwoord, maar is er voor deze thema's gekozen voor een algemene beantwoording. N.a.v. deze zienswijzen wordt het omgevingsplan op een aantal onderdelen aangepast. Ook ambtshalve worden er enkele aanpassingen voorgesteld. Deze voorstellen staan geheel onder in dit overzicht.

Thematische beantwoording

1. *De behoefte om 38 sociale huurwoningen op deze locatie te bouwen*

   Het omgevingsplan ziet op de herbestemming van een (onbebouwd) terrein met een appartementencomplex dat ruimte zal bieden aan maximaal 38 (sociale) huurappartementen en bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen. Voor sociale huurders is het momenteel erg lastig een passende betaalbare woning te vinden. Er is regionaal als ook in de gemeente Amstelveen sprake van een groot tekort aan sociale huurwoningen. De goede bereikbaarheid, in de nabijheid van andere bestaande stedelijke voorzieningen, maakt dit een goede locatie voor woningbouw voor deze doelgroep. Woningbouw op deze locatie is in overeenstemming met het woningbeleid van Rijk, provincie en gemeente, zie in dat kader met name paragraaf 4.14 van de toelichting van het omgevingsplan. (Ladderonderbouwing). Alleen al om voorgaande redenen ligt een invulling met bijvoorbeeld groenvoorzieningen zoals door enkele indieners zienswijzen is voorgesteld op deze locatie niet voor de hand. In Amstelveen en directe omgeving bestaat een grote vraag naar woningen, en dan met name naar appartementen. De bouw van extra woningen is een belangrijke opgave voor de stad. Het project Appellaan- Notenlaan staat dan ook concreet benoemd in de door de raad vastgestelde Omgevingsvisie als lopend project en geeft uitvoering aan de in de Omgevingsvisie genoemde ontwikkelopgaven. Een aantal indieners zienswijzen wijst in dit verband nog op alternatieve locaties waar deze woningen beter gerealiseerd zouden kunnen worden, zonder deze overigens concreet te maken. In dit verband geldt dat gemeentelijke grondposities voor woningbouw beperkt zijn en dat er in de afgelopen periode bijvoorbeeld ook op de gemeentelijke locaties van de Maccabiadelaan (42 sociale huurwoningen) en Carmenlaan (74 sociale huurwoningen) appartementengebouwen in ontwikkeling zijn genomen, die beide ook in erfpacht worden uitgegeven. Juist omdat het om gemeentelijke eigendom gaat kan de benodigde sociale woningbouw snel worden ontwikkeld. De gemeente heeft geen andere gronden in bezit waarop het zelf grootschalige huisvesting zoals hier mogelijk kan maken en is op andere locaties veel meer afhankelijk van initiatieven van derden.

2. <u>Een eerder plan van 11 woningen</u>

Voor de locatie geldt momenteel het bestemmingsplan ‘8e herziening Amstelveen Midden-West Appellaan Notenlaan’ (vastgesteld op 11 november 2015), dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het terrein kent twee bestemmingen:

- een maatschappelijke bestemming, waarbij het aangegeven bouwvlak voor 100% mag worden bebouwd tot een bouw/goothoogte van 8 m;
- een bestemming verkeers–verblijfsgebied. Hier mogen woonstraten met parkeervoorzieningen worden gerealiseerd met de daarbij behorende werken.

Aanvullend is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid toegekend aan het plangebied voor de realisatie van maximaal 11 grondgebonden woningen. Een wijzigingsbevoegdheid maakte het onder de intussen vervallen Wet ruimtelijke ordening mogelijk een bestemming onder de genoemde voorwaarden middels een separate procedure te wijzigen. Volgens de tekst van de toelichting bij dit bestemmingsplan ‘*is deze wijzigingsbevoegdheid in het verleden opgenomen in verband met de mogelijke nieuwbouw van een sporthal voor meerdere sportverenigingen. Indien nieuwbouw van een sporthal voor meerdere sportverenigingen niet mogelijk is, komt de locatie van de gymzalen aan de Appellaan vrij voor woningbouw. Deze woningbouw (inhoudende maximaal 11 woningen) zal dan aansluiten op het woningbouwplan zoals in de startnotitie Appellaan Notenlaan is verwoord. De gymzalen zullen tot die tijd behouden blijven in het plan. In voorliggend bestemmingsplan is om deze reden gekozen voor een Maatschappelijke bestemming met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen. Er waren maximaal 11 grondgebonden woningen mogelijk, met een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m’*.

Van deze wijzigingsbevoegdheid is nooit gebruik gemaakt en onder de Omgevingswet is deze ook niet meer inzetbaar, omdat deze wet de procedure van een wijzigingsbevoegdheid niet meer kent. Er bestaat ook geen aanleiding deze wijzigingsbevoegdheid uit het vorige plan door te vertalen en alsnog tot uitvoering te brengen. Er zijn immers nieuwe planologische inzichten voor deze locatie. Het tekort aan sociale huurwoningen in de gemeente en regio is namelijk groot en het uitgangspunt op grond van o.a. de Omgevingsvisie Amstelveen is om op deze locatie meer woningen te realiseren. Deze alternatieve invulling met 11 grondgebonden woningen is daarom niet wenselijk. Als nieuwe planologische inzichten zoals in het onderhavige geval daarvoor aanleiding geven en het belang bij de nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, kan zoals hier is gebeurd uit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties van die eerdere uitgangspunten worden afgezien. Daarbij is nog relevant dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende

rechten kunnen worden ontleend. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kan de raad andere regels vaststellen.

3. *Stedenbouwkundige inpassing van het appartementencomplex in relatie tot de bestaande omgeving*
De locatie is gelegen in de wijk Keizer Karelpark in Amstelveen. Deze wijk kenmerkt zich door een bonte verzameling van verschillende buurtjes met een herkenbaar, eigen karakter. Dit draagt bij aan de identiteit van de afzonderlijke buurtjes. Van eengezinswoningen in zowel open en gesloten bouwblokken als stroken bouw, tot middelhoge gestapelde hoogbouw, hogere accenten aan de rand van de wijk en enkele vrijstaande woningen. Ook het uiterlijk van de bebouwing verschilt in sterke mate als gevolg van de gefaseerde realisatie met grote tussenpozen. Naarmate de bebouwing ouder is, zijn de woningen doorgaans rijker gedetailleerd. Kenmerkend voor de wederopbouwperiode begin jaren vijftig is de seriematige bouw, sobere vormgeving en eenvoudig materiaalgebruik. Herhaling in de rij is hierbij uitgangspunt. De te ontwikkelen locatie ligt – zoals ook blijkt uit paragraaf 2.4 van de toelichting van het omgevingsplan - op de overgang van grondgebonden woningen (twee lagen met kap), met gestapelde bebouwing (bouwhoogte vier bouwlagen). De bouwhoogte van de voorgestelde ontwikkeling (10 m) bedraagt drie bouwlagen met een plat dak. Hierdoor sluit de bouwmassa qua hoogte aan bij de omliggende woonbebouwing. Aan de noord- en oostzijde van het te bebouwen perceel geldt op grond van het bestemmingsplan Amstelveen Midden West een maximale bouwhoogte van 10 m. Aan de zuidzijde van het perceel bedraagt dit 9 m, aan de westzijde 13 m. Daarbij is het o.b.v. het vigerende bestemmingsplan natuurlijk ook al mogelijk om hier maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken tot een max. bouwhoogte van 8 m. Het platte dak sluit aan bij de dak beëindiging van de overige gestapelde bebouwing in dit gebied. De ontwikkeling wordt aan drie zijden begrensd door openbaar gebied t.w. de Appellaan, Notenlaan en Gleditsialaan. Het U -vormige bouwblok heeft aan drie zijden frontvorming naar de openbare zijden en door het respecteren van de bestaande rooilijnen voegt de ontwikkeling zich in de ruimtelijke kenmerken van het gebied. De hoofdentree van het gebouw bevindt zich aan de kant van de Notenlaan, de belangrijkste openbare zijde. Langs deze laan zal ook de kenmerkende groenstructuur behouden blijven. De entrees van de begane grond appartementen zijn naar de straatzijde gericht waardoor de frontvorming extra wordt versterkt. De galerijen bevinden zich aan de binnenzijde van het complex, waar ook de gemeenschappelijke binnentuin is gesitueerd. De vierde zijde van het bouwblok (niet grenzende aan de openbare zijden) bestaat uit éénlaagse bebouwing als afsluiting van het binnengebied. Hier bevindt zich de fietsenberging van het complex. De appartementen zijn zo gesitueerd dat deze met hun voorkanten zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare zijden en uitzicht hebben op de Notenlaan, Gleditsialaan en de Appellaan. De appartementen zijn met hun achterzijde gericht op het binnengebied. Hiermee wordt inkijk op de achtererven beperkt en de privacy van de aangrenzende woningen zoveel mogelijk gewaarborgd. Volgens vaste rechtspraak is overigens aan het wonen in een stedelijke omgeving inherent dat er enige inkijk is, waardoor er niet snel sprake is van onevenredige aantasting van de privacy en het woongenot. De ontwikkeling wordt gelet op voorgaande als passend binnen deze stedelijke omgeving gezien.

4. *Verkeer en parkeren*
Parkeren

Het project omvat maximaal 38 appartementen met een oppervlakte < 100 m2 in de categorie sociale huur. De daarbij passende parkeernorm volgens de Amstelveense Nota Parkeernormen 2021 (gerectificeerde tabel) bedraagt 0,7 parkeerplaats per woning. Daarmee komt de totale parkeereis uit op 27 parkeerplekken. De plekken worden toegevoegd aan de reeds aanwezige parkeerplekken in de openbare ruimte direct rondom het bouwplan, zie tevens de bij de Nota van Beantwoording behorende bijlage 1, 'Bewonersoverzicht'. Uit deze kaart blijkt dat:

- Er aan de Notenlaan 7 + 3 nieuwe parkeerplaatsen worden toegevoegd (10);
- Er aan de Appellaan 16 nieuwe parkeerplaatsen worden toegevoegd (16);
- Er aan de Gleditsialaan 1 nieuwe parkeerplaats wordt toegevoegd (1).

Totaal 27 nieuwe parkeerplekken. Voor de realisatie van deze parkeerplekken hoeft het geldende bestemmingsplan niet te worden aangepast. Ook zijn er geen stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren om de nieuwe parkeerplaatsen op de voorgestane locaties te realiseren. Via een zogeheten voorwaardelijke verplichting in de regels is gewaarborgd dat de voorgestane benodigde parkeerplaatsen worden aangelegd en in stand worden gehouden. Toegevoegd aan de regels wordt een nieuw sublid (10.4.3) dat als volgt komt te luiden: *'Het gebruik van gronden en gebouwen binnen de bestemming "Wonen" is slechts toegestaan indien de benodigde extra parkeerplaatsen zoals aangegeven op bijlage 1 bij de planregels (bewonerstekening) zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden'.*

De bijlage 'bewonerstekening' wordt als bijlage 1 bij de regels opgenomen.

Gelet op voorgaande kan er worden voldaan aan de eisen uit de Nota Parkeernormen en voorziet het bouwplan in de benodigde parkeerbehoefte. Hoewel er dus geen beroep hoeft te worden gedaan op bestaande parkeerplekken in de openbare ruimte blijkt uit de meest recente gemeentelijke parkeerdrukmetingen (november 2025) overigens dat er in de bestaande situatie momenteel ook geen sprake is van een tekort aan parkeerplekken.

Verkeer

Qua verkeersgeneratie geldt dat het nieuwe bouwplan conform de meest recente kencijfers van het CROW (2024) een verkeersgeneratie van maximaal 2,9 verkeersbewegingen per woning per etmaal kent. Het bouwplan genereert hiermee ongeveer 110 verkeersbewegingen per etmaal. De voormalige functie, sportzaal, had een oppervlakte van 875 m2 en kende volgens dezelfde normen een maximale verkeersgeneratie van 13,5 verkeersbewegingen per 100 m2 b.v.o. De totale verkeersgeneratie bedroeg daarmee 118 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Daarmee blijft het totale aantal motorvoertuigbewegingen nagenoeg gelijk ten opzichte van de situatie zoals die tot 2020 aanwezig was en neemt zelfs iets af.
De huidige intensiteiten op de wegen rondom het plangebied variëren tussen de 500 en 1500 verkeersbewegingen per etmaal (bron: Verkeersmodel NHZ, versie 3.3, prognose 2030). Op erftoegangswegen worden intensiteiten tot ongeveer 3000 verkeersbewegingen per dag landelijk als acceptabel gezien. De Lindenlaan is een gebiedsontsluitingsweg en kent een iets hogere intensiteit, namelijk rond de 2600 verkeersbewegingen per dag. Ook dit is ruimschoots passend binnen wat landelijk als acceptabel

wordt gezien voor dit type weg. N.a.v. de ingekomen zienswijzen worden zowel de Appellaan en de Notenlaan verbreed naar 5 m. Het verbreden van de Appellaan en Notenlaan hangt ook samen met de aanleg van de nieuwe (haakse) parkeerplaatsen en de draaicirkels die daarvoor nodig zijn. N.a.v. de ingekomen zienswijzen t.a.v. het onderdeel verkeer en parkeren wordt de onderbouwing in paragraaf 3.12 van de toelichting overeenkomstig geactualiseerd.

<u>Overzicht individuele ingediende zienswijzen</u>
Onderstaand zijn de individueel ingekomen zienswijzen beantwoord. Waar nodig en mogelijk is terugverwezen naar de algemene beantwoording hierboven. De uit de algemene beantwoording voortkomende wijzigingen zijn daar beschreven.

	Weergave ingediende zienswijze	Beantwoording zienswijze	Aanpassing
	Reclamant 1		
1.	*Inleiding* Hierbij dienen wij, op grond van artikel 16.55 van de Omgevingswet, onze zienswijze in tegen het ontwerpomgevingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f – Appellaan 6, zoals gepubliceerd op omgevingswet.overheid.nl. Wij hebben eerder tijdens het participatietraject onze eerste reactie gegeven, maar wij leggen onze standpunten hierbij formeel vast. In deze zienswijze gaan wij in op de volgende punten: - Stedenbouwkundige inpassing - Parkeren - Verkeer en verkeersveiligheid - Doelgroepen en woningdifferentiatie - Entree en ontmoetingsplek aan de Notenlaan - Groen en bomen aan de Notenlaan - Ecologie, stikstof en bodem - Akoestiek en woon- en leefklimaat - Participatie en proces - Procedureel bezwaar – advies gemeenteraad	Wij danken u voor uw reactie. Navolgend wordt op de aangevoerde gronden ingegaan.	Nee

	- Conclusie en verzoek		
2.	*Stedenbouwkundige inpassing* De voorgestelde ontwikkeling past niet bij het karakter van de bestaande woonwijk rondom de Appellaan en Notenlaan. Dit gebied bestaat voornamelijk uit laagbouw en grondgebonden woningen met groene tussenruimtes, terwijl het voorgestelde drielaagse appartementencomplex qua hoogte, schaal en dichtheid sterk afwijkt van de huidige bebouwingsstructuur. De gemeente motiveert onvoldoende waarom een gebouw met dit volume en deze uitstraling stedenbouwkundig aanvaardbaar is op deze plek. Daarmee voldoet het plan niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en staat het op gespannen voet met het Amstelveense welstandsbeleid en de Structuurvisie Amstelveen, waarin het behoud van de bestaande woonkwaliteit centraal staat. Het aantal appartementen (38!) op zo'n klein oppervlak op deze locatie is volstrekt niet passend in de opbouw van dit deel van de wijk. Zoveel mensen direct op elkaar in dit gedeelte van de wijk kan alleen maar de sociale cohesie in de wijk tegengaan. Het grote, hoge gebouw staat veel te dicht op de rij woningen Notenlaan 4-10. Daardoor ontstaat een gevoel van een steeg, dat misschien past bij ontwikkelingen in een centrum, maar zeker niet in deze omgeving van deze wijk. Stedenbouwkundig is dit naar onze mening niet aanvaardbaar. *Verzoek: verlaag de bouwhoogte en het aantal appartementen, of kies voor meer grondgebonden*	Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 1, 2 en 3.	Nee

	woningen die beter aansluiten bij het omringende bebouwingsbeeld. Vergroot de ruimte tussen het gebouw en de rij woningen Notenlaan 4-10.		
3.	*Parkeren* Het plan gaat uit van een parkeernorm van 0,7 auto per woning. Hoewel dit op papier gemeentelijk beleid is, blijkt uit eerdere projecten in de directe omgeving dat de feitelijke parkeerbehoefte aanzienlijk hoger ligt. Ook in dit geval is die norm te laag. De norm voor een huurappartement midden/goedkoop is volgens de Nota parkeernormen in deze zone 0,7, maar deze locatie geeft een mix van twee-, drie- en vierkamerappartementen. Iedereen weet dat in zo'n situatie de norm per woning te laag is. En daardoor zullen er meer auto's parkeren dan theoretisch wordt berekend. De huidige parkeerdruk in de wijk is nu al voelbaar, en verdere toename zal leiden tot overlast en afwenteling op omliggende straten. In theorie lukt het altijd om met parkeernormen en rekenmodellen de cijfers sluitend te krijgen, maar in de praktijk werkt het niet zo. Ook bij het project aan de voormalige Heilige Kerk is de parkeerbehoefte theoretisch kloppend gemaakt, terwijl de praktijk zal laten zien dat de beschikbare parkeerruimte aan de Notenlaan daardoor sterk onder druk zal komen te staan. Gemeente, open uw ogen voor de praktische realiteit en laat u niet verleiden tot het enkel theoretisch sluitend maken van de rekensom. Uiteindelijk zijn de huidige én toekomstige bewoners de dupe van een te lage parkeernorm en de daaruit voortvloeiende parkeerdruk. Het is niet in het belang van de	Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 4.	Ja.

	gemeente de parkeerdruk in de wijk af te wentelen op de huidige bewoners die veelal sinds jaar en dag inwoner van Amstelveen zijn. *Verzoek: pas de parkeernorm aan op basis van een realistisch parkeeronderzoek en borg voldoende parkeervoorzieningen binnen het project zelf. Houdt rekening met de parkeerdruk van de huidige situatie én het nieuwe project Heilige Kerk en zorg voor voldoende parkeerplaatsen in de omgeving.*		
4.	*Verkeer en Verkeersveiligheid* De toevoeging van een groot aantal appartementen op dit kleine perceel veroorzaakt een merkbare toename van verkeersbewegingen. Met name de kruising Haagbeuklaan/Notenlaan is nu al onoverzichtelijk. De cumulatie met verkeer van andere nabijgelegen projecten maakt de situatie nog onveiliger. In het plan ontbreekt een gedegen verkeerskundig onderzoek dat de effecten op verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid inzichtelijk maakt. *Verzoek: laat een aanvullend verkeerskundig onderzoek uitvoeren en herzie de ontsluiting en verkeerscirculatie voordat het plan wordt vastgesteld. Onderzoek de mogelijkheid van eenrichtingsverkeer van de Notenlaan*.	Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 4. De Notenlaan zal ter hoogte van het bouwplan verbreed worden naar 5 meter, zodat verkeer hier elkaar beter kan passeren en er op een veilige manier geparkeerd kan worden.	Ja

5.	*Doelgroepen en woningdifferentiatie* Het woningprogramma is eenzijdig samengesteld en sluit onvoldoende aan op de lokale woningbehoefte. Volgens de Woonvisie Amstelveen 2023–2030 streeft de gemeente als eerste doelstelling naar passende woningbouw voor een leefbare gemeente. Zoveel appartementen voor één doelgroep op zo'n kleine locatie kan nooit de doelstelling van een leefbare gemeente onderschrijven. Daarmee is het woningbouwprogramma in strijd met de door de gemeente vastgestelde eigen Woonvisie. *Verzoek: overweeg een kleinschaliger opzet met circa 20 woningen, hetgeen meer in overeenstemming is met de leefbaarheid binnen de wijk*.	Uit o.a. de ladderonderbouwing (zie paragraaf 2.3.2.3) blijkt dat er in Amstelveen een grote behoefte is aan sociale huurwoningen. De bouw van deze woningen is o.a. geborgd via de Woonvisie Amstelveen 2023 – 2030 (zie paragraaf 2.3.5.2). Volgens de Woonvisie geldt voor gemeentelijke gronden dat het woningbouwprogramma dient te voorzien in minimaal 30% sociale huurwoningen. Met een aandeel van 100% wordt hier ruimschoots aan voldaan. De meer algemene en globaal geformuleerde beleidsuitgangspunten en ambities uit de aangevoerde zienswijze bieden geen concrete uitgangspunten voor het oordeel dat deze ontwikkeling strijdig is met de Woonvisie.	Nee
6.	*Entree en ontmoetingsplek aan de Notenlaan* In het plan is de hoofdentree van het nieuwe appartementsgebouw met 38 woningen gesitueerd aan de kant van de Notenlaan. Voor deze ingang is een zogeheten ontmoetingsplek met zitje en pergola ontworpen. Wij achten deze keuze onjuist om de volgende redenen: 1. Stedenbouwkundig niet passend: de entree met pleintje doorbreekt de bestaande rooilijn en structuur van de Notenlaan, die juist wordt gekenmerkt door een rustig en groen straatbeeld zonder pleinvormige openingen. 2. Onlogische oriëntatie: de Notenlaan is niet de logische ontsluitingszijde van het gebouw; de entree past beter aan de Appellaan, waar de hoofdfunctie van het plan	1. De entree van het complex is bewust aan de kant van de Notenlaan gesitueerd. Hiërarchisch gezien is op deze locatie de Notenlaan primair. De overige woningen langs de Notenlaan hebben immers ook de entrees aan deze kant. Het plan sluit hierop aan. De groenstrook wordt ter plaatse van de planlocatie gecontinueerd. De entreefunctie van het complex wordt versterkt door een verbreed voetpad. Naast de functionele meerwaarde wordt hiermee de entree extra gemarkeerd. Het complex onderscheidt zich van de overige woonbebouwing maar sluit in grote lijnen aan bij de bestaande rooilijnen. 2. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hiervoor onder 1. 3. De uitstulping markeert de entree en heeft een	Ja

	ligt en waar de verkeersintensiteit veel minder hoog is. 3. Architectonisch is deze ‘uitstulping’ niet voor de hand liggend en niet passend. Dit werd op de bijeenkomst van 13 januari 2026 door de architect zelf ook aangegeven, hij gaf aan dat dit een eis was van de stedenbouwkundige van de gemeente. 4. Niet functioneel ontwerp: het zitje met pergola heeft geen duidelijke noodzaak of functie en kan beter worden vervangen door passend groen. 5. Sociaal onwenselijke functie: de beoogde ontmoetingsplek zal naar verwachting niet bijdragen aan sociale cohesie maar juist eerder uitgroeien tot een informele hangplek. Dit baart ons als bewoners naast het gebouw grote zorgen. *Verzoek: laat het plein-/zitgedeelte aan de Notenlaan vervallen of vervang het door groen; óf verplaats de hoofdentree naar de zijde van de Appellaan.*	functionele meerwaarde. De overheersende groenstrook blijft gehandhaafd. De zitjes zullen niet worden gerealiseerd, op deze wijze zal de plek als hangplek worden ontmoedigd. 4. Wij begrijpen de zorgen vanuit de omgeving dat de beoogde ontmoetingsplek onbedoeld kan uitgroeien tot een hangplek voor jongeren en overlast teweeg kan brengen. De gemeente en de initiatiefnemer zien hierin aanleiding om de geplande zitjes in de uitvoeringsfase van het plan achterwege te laten. 5. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hiervoor onder 4. In de uitvoering van dit plan wordt afgezien van de realisatie van de zitjes.	
7.	*Groen en bomen aan de Notenlaan* Aan de Notenlaan voor de beoogde locatie staan momenteel drie bomen. Uit de mondelinge toelichting tijdens de bijeenkomst bleek dat één boom moet worden verwijderd in verband met bouwverkeer. Overigens waren de meningen hierover van de medewerkers van Eigen Haard en de gemeente verdeeld: de een gaf aan dat de boom verwijderd zou worden en er een nieuwe zou worden geplaatst, de ander gaf aan dat deze gewoon een paar meter verplaatst zou kunnen worden. Het is onbegrijpelijk dat een boom moet wijken vanwege tijdelijke bouwwerkzaamheden.	De gemeente streeft naar het behouden en versterken van bestaande bomen. Voor de uitvoering van het bouwplan is het echter noodzakelijk dat één gezonde notenboom wordt verwijderd ten behoeve van de bouwwerkzaamheden. Hiervoor is een zorgvuldig onderzoek uitgevoerd, waarin meerdere alternatieve mogelijkheden zijn onderzocht. Vanwege de U-vorm van het bouwplan kan de bouwkraan na afronding van de bouwwerkzaamheden uitsluitend via de noordzijde van de toekomstige binnenplaats het bouwterrein verlaten. Dat maakt dat het aantal (alternatieve) opties beperkt is. De gemeentelijke interne boomprocedure voor het kappen	Nee

	Van de gemeente mag worden verwacht dat een creatieve oplossing wordt gezocht om het bouwverkeer anders te leiden en de boom te sparen. Er zijn immers verder geen obstakels rondom hele terrein. Mocht verwijdering onvermijdelijk blijken, dan dient er een grote, volwaardige boom te worden herplaatst, vergelijkbaar in omvang met de twee overblijvende bomen. Voor de percelen Notenlaan 4 tot 10 zijn een aantal jaren geleden een paar 'sprieten van notenbomen 'geplaatst. Toentertijd was 'geld' de afweging om deze boompjes te plaatsen. Wij verwachten dat bij deze grootschalige ontwikkeling ruimte bestaat voor een kwalitatief goede invulling van de openbare ruimte met behoud van de drie volwaardige notenbomen. *Verzoek: zorg voor behoud van drie volwaardige notenbomen langs de Notenlaan.*	van deze boom is doorlopen. De boom zal worden gecompenseerd door het terugplaatsen van een boom van dezelfde soort op deze locatie. Qua stamomtrek wordt ingezet op een zo groot mogelijke stamomtrek, rekening houdende met de overlevingskansen van nieuwe aanplant.	
8.	*Ecologie, stikstof en bodem* Uit de bijlagen bij het ontwerp-omgevingsplan blijkt dat ecologisch onderzoek, een stikstofberekening en een verkennend bodemonderzoek zijn uitgevoerd. Bij nadere bestudering blijkt echter dat deze onderzoeken onvoldoende basis bieden om te concluderen dat het plan milieuhygiënisch uitvoerbaar is. Ecologie (flora en fauna) In bijlage 7 (Quickscan Ecologie, E.C.O. Logisch B.V., 15 januari 2025) wordt vastgesteld dat bomen met holtes potentiële verblijfplaatsen vormen voor boombewonende vleermuizen.	Navolgend wordt op de aangevoerde gronden ingegaan. Ecologie De bomen met holtes worden niet gekapt. Dit betreft de bomen op bijlage 5 van het ecologisch onderzoek. Vervolgonderzoek is derhalve niet nodig. Stikstof Ten behoeve van het omgevingsplan is een onderzoek naar stikstofdepositie van het bouwplan berekend voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Tijdens de aanlegfase worden er mobiele werktuigen ingezet en vindt transport van en naar de bouwlocatie plaats. Ook zal het plan na oplevering zorgen voor een blijvende	Nee

	Tevens kunnen broedvogels, amfibieën en grondgebonden zoogdieren voorkomen. Het rapport adviseert nadrukkelijk vervolgonderzoek indien bomen worden gekapt. In het ontwerp-omgevingsplan ontbreekt echter juridische borging van dit vervolgonderzoek en van mitigerende maatregelen. Daarmee is niet aangetoond dat het plan uitvoerbaar is binnen de soortenbescherming van de Omgevingswet. Stikstof Uit de ecologische quickscan blijkt dat zowel in de bouw- als gebruiksfase sprake kan zijn van verhoogde stikstofemissie. Hoewel een AERIUS-berekening is toegevoegd, ontbreekt inzicht in aannames, cumulatieve effecten en planologische motivering. Hierdoor is de conclusie dat geen significante effecten optreden onvoldoende controleerbaar. Bodem Het verkennend bodemonderzoek (bijlage 1) toont lichte tot plaatselijk sterke verontreinigingen aan, waaronder PAK. Het is dan wel erg gemakkelijk om dan te stellen dat er geen aanleiding is voor vervolgonderzoek. Op welke wijze wordt hiermee omgegaan? Het bevat geen planologische borging van sanerings- of beheersmaatregelen. Hiermee wordt vooruitgelopen op vergunningverlening zonder duidelijke randvoorwaarden. Gelet hierop is het ontwerp-omgevingsplan onvoldoende zorgvuldig voorbereid (artikel 3:2	toename van verkeer naar de projectlocatie. Deze activiteiten veroorzaken uitstoot van stikstofoxiden en ammoniak. In deze rapportage is beoordeeld of deze emissies een significant negatief effect hebben op nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Hiervoor is gebruikgemaakt van AERIUS. In bijlage 2 en 3 zijn de AERIUS-berekeningen toegevoegd. Uit de berekeningen blijkt dat – op basis van de in het voorliggende rapport opgenomen uitgangspunten die in hoofdstuk 3 zijn weergeven – wordt voldaan aan de grenswaarde van afgerond 0,00 mol/ha/jaar in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Daarmee kan een significant negatief effect op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving op voorhand worden uitgesloten en geldt er geen vergunningsplicht met betrekking tot stikstof. De niet onderbouwde stellingen van reclamant dat inzicht ontbreekt in aannames, cumulatieve effecten en planologische motivering kunnen niet worden gevolgd. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling volgt in dit verband nog dat er op het advies van een deskundige mag worden afgaan, nadat is nagegaan of dit advies op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen, de redenering daarin begrijpelijk is en de getrokken conclusies daarop aansluiten. Reclamant heeft ook geen concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van het advies, de begrijpelijkheid van de in het advies gevolgde redenering of het aansluiten van de conclusies naar voren gebracht of een contraexpertise overlegd. Bodem Uit het ten behoeve van de herontwikkeling verrichtte	

	Awb) en onvoldoende gemotiveerd (artikel 3:46 Awb). *Verzoek:* *aanvullend ecologisch vervolgonderzoek (met name vleermuizen);* - *juridische borging van mitigerende maatregelen;* - *volledige en transparante stikstoftoetsing inclusief cumulatie;* - *vastlegging van bodemmaatregelen vóór vaststelling van het plan.*	bodemonderzoek blijkt dat de onderzoeksresultaten geen belemmering voor de geplande nieuwbouw op locatie met zicht brengen. Het is niet noodzakelijk om nadere voorwaarden bij dit omgevingsplan t.a.v. het aspect bodem op te nemen.	
9.	*Akoestiek en woon- en leefklimaat* Uit de bijlage met het akoestisch onderzoek (DWA, 17 november 2025, revisie 1: 2 december 2025) blijkt dat ter plaatse van het project sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde voor wegverkeerslawaai. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 56 dB Lden, terwijl de standaardwaarde 53 dB bedraagt. Het akoestisch onderzoek heeft de status 'concept'. Daarmee is het onderzoek niet definitief vastgesteld. Het ontwerp-omgevingsplan is hiermee gebaseerd op onvolledige en niet afgeronde onderzoeksinformatie. Dit is in strijd met de zorgvuldigheidseis van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht. Bij een overschrijding van de standaardwaarde is een expliciete bestuurlijke afweging vereist. In het ontwerp-omgevingsplan ontbreekt een dergelijke afweging. Het oordeel dat sprake zou zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat kan niet worden overgelaten aan een adviesbureau, maar dient door het bevoegd gezag gemotiveerd te worden.	Het enkele feit dat er op de titel van het document nog een status concept staat, maakt nog niet dat de inhoud van het rapport onjuist is. De status 'concept' is aangepast naar definitief. Het akoestisch onderzoek is geactualiseerd (zie bijlage 4, akoestisch onderzoek 21 april 2026), ook omdat er in het initiële onderzoek gerekend is met een te zwaar aandeel zwaar vrachtverkeer. Op basis van het initiële onderzoek zouden er (langs de relatief rustige Notenlaan) behoorlijk drastische maatregelen aan de balkons genomen moeten worden. Uit de geactualiseerde berekeningsresultaten blijkt dat, bij toepassing van de verkeersintensiteiten conform tabel 3-1 de standaardwaarde nergens wordt overschreden. Het treffen van geluidbeperkende maatregelen is daarbij niet noodzakelijk. Op grond van dit actualiserende onderzoek wordt de tekst in de toelichting in paragraaf 3.9. en 6.2 met de conclusies uit dit onderzoek aangepast. Het geactualiseerde onderzoek wordt opgenomen als bijlage 4 bij de toelichting. Artikel 10.4.4. (vernummerd) wordt als volgt aangepast: a. Een nieuw geluidgevoelig gebouw wordt toegestaan indien de geluidbelasting op een gebouw niet hoger is	Ja

	Voorts blijkt uit het onderzoek dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet zijn toegepast omdat deze 'financieel niet doelmatig' of 'stedenbouwkundig niet wenselijk' zouden zijn. Deze motivering is onvoldoende. De Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving schrijven voor dat eerst bron- en overdrachtsmaatregelen moeten worden onderzocht, alvorens maatregelen bij de woning mogen worden toegepast. De voorgestelde maatregelen bestaan uitsluitend uit woninggebonden voorzieningen, zoals balkonschermen en geluidluwe gevels. Deze maatregelen zijn echter niet juridisch geborgd in de planregels of toelichting. Daarmee is niet verzekerd dat het beoogde akoestisch woonklimaat daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Daarnaast zijn de indirecte geluidseffecten van de toename van verkeersbewegingen als gevolg van 38 appartementen niet onderzocht. Het onderzoek beperkt zich tot de toekomstige woningen, terwijl geen inzicht is gegeven in de gevolgen voor bestaande woningen in de directe omgeving. Hiermee is geen volledige toets uitgevoerd aan het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gelet hierop is onvoldoende onderbouwd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het akoestisch onderzoek kan in de huidige vorm niet dienen als dragende onderbouwing voor het ontwerp-omgevingsplan. *Verzoek:* - *het akoestisch onderzoek te actualiseren en vast te stellen als definitief rapport;*	dan de standaardwaarde van 53 dB; b. Het gezamenlijk geluid voor geluidgevoelige gebouwen bedraagt maximaal 53 dB.	

	- *een expliciete bestuurlijke afweging te maken bij de overschrijding van de standaardwaarde voor wegverkeerslawaai;* - *inzichtelijk te maken waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zouden zijn* - *de noodzakelijke geluidwerende maatregelen juridisch te borgen in het omgevingsplan;* - *tevens de indirecte geluidseffecten voor bestaande woningen in de omgeving te onderzoeken.*		
10.	*Participatie en proces* De gemeente benadrukt het belang van participatie, maar in dit project is daarvan in de praktijk weinig van terechtgekomen. De participatie heeft in feite het karakter van een wassen neus gehad. Al in een vroeg stadium lag duidelijk vast dat het gebouw circa 30–40 appartementen zou bevatten en drie bouwlagen hoog zou worden. De inbreng van omwonenden tijdens het participatieproces heeft daar op geen enkele wijze invloed op gehad. De tientallen reacties van omwonenden over de hoogte, het volume en de stedenbouwkundige inpassing zijn standaard en summier weerlegd zonder verder inhoudelijke afweging. Tijdens de participatiebijeenkomst van 13 januari jl. werd dit beeld bevestigd: de plannen werden gepresenteerd als een voldongen feit. Dieptepunt van de participatie is dat de bewoners er toch nog iets van mogen vinden: de kleur van de gevelstenen ('bruin of iets lichter bruin'). Dit is geen participatie maar schijnparticipatie, waarbij het college een vinkje	Ten behoeve van de planvorming voor deze ontwikkeling is een uitgebreid participatietraject doorlopen. De resultaten hiervan zijn opgenomen in paragraaf 7.1 van de plantoelichting. Daarnaast is een samenvatting weergegeven in het participatieverslag, dat als bijlage bij de toelichting wordt gevoegd. Uit dit traject blijkt dat in de tweede helft van 2024 intensief is geparticipeerd en dat verschillende inspanningen zijn verricht om het draagvlak voor het plan te vergroten. De gemeente is zich ervan bewust dat het in deze periode gepresenteerde schetsontwerp niet bij alle omwonenden op instemming kon rekenen. Met name de hoogte en het volume van de bebouwing vormden daarbij een belangrijk punt van zorg. Uit de participatie is een sterke voorkeur naar voren gekomen voor een bouwplan dat beter aansluit bij de bestaande schaal en het karakter van de wijk. Naar aanleiding hiervan is gezocht naar verdere optimalisaties en een verbeterde stedenbouwkundige en architectonische inpassing in de bestaande woonomgeving. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen van het plan: • De maximale bouwhoogte wordt beperkt tot een	Ja

	kan zetten richting de gemeenteraad dat aan participatie is voldaan. Voor een gemeente die zichzelf afficheert als participatiegemeente is dit een schoolvoorbeeld van hoe het níet moet. Bewoners voelen zich hierdoor niet serieus genomen en in feite in het ootje genomen, wat het vertrouwen in het gemeentelijk beleid schaadt. Wij zijn oprecht erg teleurgesteld in deze wijze van optreden door het college. *Verzoek: herstel dit door een werkelijk open participatieproces te organiseren, waarin de fundamentele uitgangspunten (aantal woningen, hoogte en positionering) opnieuw bespreekbaar zijn.*	hoogte die lager is dan die van de direct aangrenzende appartementengebouwen aan de Abelenlaan en de Pruimenlaan; • De hoofdentree van het gebouw is verplaatst naar de westzijde aan de Appellaan, hetgeen bijdraagt aan een rustiger straatbeeld; • De gevellijn aan deze zijde is in lijn gebracht met de bestaande bebouwing, waardoor meer samenhang en eenheid in het straatbeeld ontstaat. In afstemming met de initiatiefnemer zijn daarnaast de volgende architectonische optimalisaties doorgevoerd: • Het aanbrengen van verspringingen in de gevellijn aan alle zijden van het gebouw, wat zorgt voor een speelsere uitstraling en een vermindering van het zogenoemde ‘blokkendoos’-effect; • Het verspringend positioneren van balkons aan de zijde van de Notenlaan en de Gleditsialaan, in plaats van het stapelen ervan, wat eveneens bijdraagt aan een minder massieve uitstraling; • Een verhoogde investering in de kwaliteit van de entree, door deze terug te leggen en te voorzien van een pergola; • Het realiseren van een groen dak boven de fietsenstalling aan de noordzijde, waardoor de	

		inkijk in de tuinen van de omwonenden aan die zijde wordt verminderd en omwonenden uitkijken op groen in plaats van op bebouwing. Uit de participatie is ook gebleken dat de omgeving veel waarde hecht aan het behoud van groen in de openbare ruimte. Het plan sluit hierop aan door het bestaande groen te versterken. In de eindsituatie wordt het aantal bomen in de aangrenzende groenstrook verhoogd: langs de Appellaan van 2 naar 4 bomen en langs de Notenlaan van 3 naar 4 bomen. Tijdens de informatiebijeenkomst van 13 januari 2026 is door omwonenden opnieuw aandacht gevraagd voor het aspect parkeren. Daarbij is gebleken dat de zorgen over de voorgenomen parkeeroplossing nog niet volledig waren weggenomen. Naar aanleiding hiervan is het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het bouwplan verhoogd van 15 naar 27. Met deze uitbreiding is het niet langer noodzakelijk om bestaande parkeerplaatsen toe te wijzen aan het nieuwe bouwplan. Het betreft parkeerplaatsen die voorheen in gebruik waren ten behoeve van de gymzalen en die door het verwijderen daarvan zijn vrijgekomen. Hiermee wordt volledig en met zekerheid voldaan aan het aantal parkeerplaatsen dat op grond van de geldende parkeernota voor het bouwplan is vereist (27). Het merendeel van de 12 extra parkeerplaatsen wordt gerealiseerd langs de Notenlaan. In samenhang hiermee wordt de Notenlaan verbreed. Met deze aanpassing wordt tegemoetgekomen aan de wens vanuit de omgeving om de huidige wegbreedte, die door omwonenden als een knelpunt voor de doorstroming wordt ervaren, te verruimen. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling	

		bestuursrechtspraak van de Raad van State vormt de enkele omstandigheid dat draagvlak voor een ontwikkeling ontbreekt, dan wel dat dit draagvlak onvoldoende is gebleken, overigens geen zelfstandig dragend argument om planologische medewerking te weigeren. Er dient immers een afweging plaats te vinden op basis van ruimtelijke motieven (zie onder meer de uitspraak van 8 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2007).Uit het bovenstaande blijkt dat aanzienlijke inspanningen zijn verricht om het draagvlak voor het plan te vergroten. Hoewel een deel van de omwonenden bezwaar blijft houden tegen het plan, staat dit de vaststelling van het voorliggende besluit niet in de weg.	
11.	*Procedureel bezwaar – advies gemeenteraad* Volgens de toepasselijke regelgeving had voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpplan advies moeten worden gevraagd aan de gemeenteraad, gezien het bindend adviesrecht dat in dit geval geldt. Voor zover mij bekend is dit advies niet gevraagd en niet uitgebracht. Daarmee is niet voldaan aan de vereiste zorgvuldigheid bij de voorbereiding van het plan (artikel 3:2 Awb). *Verzoek: het college om deze tekortkoming te laten herstellen en het ontwerpplan niet verder in procedure te brengen voordat de gemeenteraad hierover alsnog op de juiste wijze heeft geadviseerd.*	Voor een procedure wijziging van het omgevingsplan geldt geen bindend adviesrecht van de gemeenteraad. Het besluit om het omgevingsplan al dan niet vast te stellen is immers op zichzelf al een bevoegdheid van de gemeenteraad.	Nee
12.	*Conclusie en verzoek*	Voor een beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording van de reacties van	Nee

	Samengevat verzoeken wij het college gezien het bovenstaande het volgende: - Verlaag de bouwhoogte en het aantal appartementen en kies voor een stedenbouwkundige invulling die aansluit bij het bestaande wijkbeeld. Vergroot de ruimte tussen het gebouw en de rij woningen Notenlaan 4-10. - Pas de parkeernorm aan op basis van een realistisch parkeeronderzoek en borg voldoende parkeerplaatsen binnen het project zelf en in de omgeving - Laat aanvullend verkeerskundig onderzoek uitvoeren naar verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid voordat het plan wordt vastgesteld. - Heroverweeg het woningprogramma en beperk het aantal woningen tot een kleinschaliger opzet die past bij de leefbaarheid van de wijk. - Laat het plein- en zitgedeelte aan de Notenlaan vervallen of vervang dit door groen óf verplaats de hoofdentree naar de zijde van de Appellaan. - Behoud de bestaande bomen langs de Notenlaan of zorg voor volwaardige herplant van gelijkwaardige omvang. - Voer aanvullend ecologisch vervolgonderzoek uit, maak stikstofberekeningen volledig inzichtelijk en borg eventuele bodemmaatregelen planologisch. - Actualiseer het akoestisch onderzoek, maak een expliciete bestuurlijke afweging en	reclamant hiervoor. Het vaststellen van het omgevingsplan is (uitzonderingen daargelaten, die zich hier niet voordoen) een bevoegdheid van de raad.	

	borg geluidwerende maatregelen juridisch in het omgevingsplan. - Organiseer een daadwerkelijk open participatieproces waarin fundamentele uitgangspunten opnieuw bespreekbaar zijn. - Herstel de procedurele tekortkoming inzake het bindend adviesrecht van de gemeenteraad alvorens het plan vast te stellen. Gelet op alle genoemde bezwaren verzoeken wij het college het ontwerp-omgevingsplan niet ongewijzigd vast te stellen en eerst de geconstateerde tekortkomingen te herstellen. Wij vertrouwen erop dat deze zienswijze zorgvuldig wordt meegewogen in de verdere besluitvorming en zijn graag bereid onze standpunten mondeling toe te lichten bij de behandeling van het plan. Voor zover onze zienswijze niet volledig of niet juist is geïnterpreteerd, verzoeken wij het college deze zienswijze in samenhang met alle overige ingediende zienswijzen te beoordelen en mee te wegen bij de vaststelling van het omgevingsplan. Tevens behouden wij ons uitdrukkelijk het recht voor om in een later stadium rechtsmiddelen aan te wenden.		

	Weergave ingediende zienswijze	Beantwoording zienswijze	Aanpassing
	Reclamant 2		
1.	Mijn belangrijkste bezwaren zijn: *Hoogte en belemmering van het uitzicht*. Een gebouw met 38 appartementen zal aanzienlijk hoger worden dan de omliggende bebouwing. Dit	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3. Aanvullend kan worden opgemerkt dat de belangen van Reclamant niet onevenredig worden geschaad door de	Nee

	zal het bestaande uitzicht vanuit onze woningen ernstig belemmeren, daglicht aantasten en de privacy van omliggende tuinen aantasten.	toegelaten bouwhoogte van 10 meter. Daarbij is van belang dat er sprake is van een stedelijke omgeving en het woongebouw met een maximum bouwhoogte van 10 meter op 57 meter van de achtergevel van de woning van reclamant 2 is beoogd en ook op meer dan 50 meter van de achterzijde van zijn tuin is gelegen. Uit de uitgevoerde (en geactualiseerde) zonnestudie in bijlage 5 bij de plantoelichting volgt ook niet dat er gedurende een deel van het jaar aan het einde van dag schaduwhinder zal optreden op het woongebouw van reclamant 2. Voor overige gebouwen die wel schaduwhinder ondervinden blijkt dat er ruimschoots wordt voldaan aan de door de raad gehanteerde zogenoemde "lichte TNO-norm" van minimaal twee zonuren per etmaal op de gevel, zodat er geen sprake is van een onevenredige schaduwhinder. Ook wat betreft privacy zal Reclamant gelet op de afstand van het nieuwe woongebouw tot zijn perceel en het feit dat daar bestaande bebouwing tussen is gelegen geen nadelige gevolgen ondervinden. Volgens vaste rechtspraak is overigens aan het wonen in een stedelijke omgeving inherent dat er enige inkijk is, waardoor er niet snel sprake is van onevenredige aantasting van de privacy en het woongenot. Over het verlies aan uitzicht wordt vooropgesteld dat geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Dit neemt niet weg dat dit wel in de belangenafweging is betrokken. Het vorige plan stond een maximale bouwhoogte toe tot 8 meter. Dat wordt met dit plan met maximaal 2 meter verhoogd, waarbij deze bouwhoogte aansluit bij bestaande bebouwing in de omgeving. Reclamant woont een afstand van meer dan 50 meter tot het plangebied. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat ook het uitzicht niet onevenredig wordt aangetast door het plan.	

2.	*Stijl en karakter van de buurt* De Appellaan/Notenlaan heeft een herkenbaar villapark-karakter met laagbouw en ruime percelen. Een hoogbouw appartementencomplex past niet bij deze uitstraling en vormt een incongruente ingreep in het midden van de wijk die de esthetiek van de buurt aantast.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.	Nee
3.	*Parkeerdruk* 38 appartementen zullen leiden tot een forse toename van auto's in de straat. Gecombineerd met het tweede bouwproject aan de Haagbeuklaan zal dit een ernstig tekort aan parkeerplaatsen veroorzaken. De bestaande capaciteit staat al onder druk zonder zichtbare oplossing voor extra parkeergelegenheid.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 4. Het bouwplan kan zijn eigen parkeerbehoefte dragen.	Ja
4.	*Alternatieve locaties beschikbaar* Er is in het zuiden van Amstelveen nog veel leegstaand terrein waar sociale woningbouw beter past en minder impact heeft op bestaande woonwijken.	Reclamant stelt dat leegstaande terreinen, zonder verder concreet te maken op welke terreinen wordt gedoeld, beter geschikt zijn voor sociale woningbouw dan bestaande woonwijken. Deze stelling wordt niet onderbouwd. De gemeente acht het niet ongebruikelijk of per definitie onwenselijk dat in bestaande woonwijken sociale woningen worden toegevoegd. Zie tevens de algemene beantwoording onder 1.	Nee
5.	*Vraag om terugkeer naar oorspronkelijk plan* Het oorspronkelijke plan voor 11 huizen paste veel beter bij het karakter van de buurt, veroorzaakte minder parkeerdruk en respecteerde het woongenot van de bewoners. Ik hoop dat de gemeente het welzijn van de bestaande bewoners in dit gebied kan begrijpen en prioriteit kan geven.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.	Nee

6.	*Conclusie* Hoewel ik de behoefte aan sociale huurwoningen begrijp, vind ik deze locatie, hoogte en schaal ongepast. Ik verzoek u vriendelijk mijn zienswijze serieus mee te nemen in de besluitvorming, het plan aan te passen en de oorspronkelijke villa-plannen of alternatieve locaties serieus te overwegen.	Voor een beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de reacties van reclamant hiervoor.	Nee

	Weergave ingediende zienswijze	Beantwoording zienswijze	Aanpassing
	Reclamant 3		
1.	Deze plek is niet geschikt voor het realiseren van 38 woningen. Er lag een plan om de eengezinswoningen te bouwen die goed in de omgeving passen. Die passen veel beter in de buurt, omdat dit type woningen ook aan de Pluimessenlaan en Gleditsialaan staan. Deze buurt is kinderrijk en veel kinderen spelen hier op straat. Het toevoegen van 38 appartementen die qua grootte geschikt zijn voor 1 of 2 personen draagt niet bij aan de sociale cohesie van de buurt. De ruimte voor kinderen om te spelen neemt daarom ook af.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 1 en 2.	Nee
2.	Daarnaast worden er 15 parkeerplekken toegevoegd aan het areaal, terwijl er 38 appartementen worden gebouwd. Dat is veel te weinig. Amstelveen is een autostad. Iedereen heeft een auto hier en vaak hebben huishoudens twee auto's. Ook komen er 53 appartementen aan de Notenlaan waar ook veel autoverkeer op af komt. Ook die nieuwe bewoners en hun bezoek gaan hun auto in de buurt parkeren. Dat zal leiden tot een zeer hoge parkeerdruk in de buurt.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 4.	Ja

3.	Daarnaast is de Notenlaan veel te smal om het nieuwe verkeersaanbod te verwerken, dat ontstaat als gevolg van deze twee bouwontwikkelingen. De Notenlaan schijnt nu al te veel verkeerslawaai te ontwikkelen, waardoor de balkons moeten worden voorzien van hoge borstweringen om deze geluidsoverlast tegen te gaan. In de toekomst valt er nog veel meer geluidsoverlast te verwachten met alle bouwontwikkelingen in de buurt. De smalle Notenlaan is ook niet geschikt om twee auto's te laten passeren. Dit leidt tot opstoppingen en fietsen op deze weg wordt er ook niet veiliger op. Ik mis ook een integrale visie op de verkeersontwikkeling inclusief het parkeren voor deze buurt. Alles wordt op zichzelf beschouwd, terwijl er geen rekening wordt gehouden met andere ontwikkelingen in de buurt.	De Notenlaan zal ter hoogte van het bouwplan verbreed worden naar 5 meter, zodat verkeer hier elkaar beter kan passeren en er op een veilige manier geparkeerd kan worden. Het akoestische onderzoek is geactualiseerd, zie tevens de beantwoording in zienswijze 1 onder 9.	Ja
4.	Kortom: ik zou dit nieuwe plan begraven en in plaats daarvan de eengezinswoningen die eerder zijn toegezegd te gaan bouwen.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de reacties van reclamant hiervoor en de algemene beantwoording onder 3.	Nee

	Weergave ingediende zienswijze	Beantwoording zienswijze	Aanpassing
	Reclamant 4		
1.	Ik ben woonachtig aan de Notenlaan, direct grenzend aan het plangebied, in de wijk Keizer Karelpark. Deze wijk kenmerkt zich door laagbouw, eengezinswoningen en een rustige, kleinschalige woonomgeving. Het voorliggende bouwplan heeft naar mijn mening een onevenredig grote impact op deze bestaande woonstructuur. Mijn bezwaren licht ik hieronder toe.	Wij danken u voor uw reactie. Ten aanzien van de impact op de bestaande woonstructuur wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.	Nee

2.	*Parkeerdruk en parkeerbeleid* De wijk bestaat momenteel voornamelijk uit laagbouw en eengezinswoningen en kent nu al een hoge parkeerdruk. In de directe omgeving is nauwelijks sprake van overcapaciteit aan parkeerplaatsen. De toevoeging van 38 appartementen zal onvermijdelijk leiden tot een toename van het aantal auto's, terwijl niet duidelijk is hoe in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Het risico bestaat dat dit leidt tot parkeeroverlast, en een verslechtering van de bereikbaarheid voor bewoners en hulpdiensten	Voor wat betreft het onderdeel van de zienswijze dat betrekking heeft op de benodigde parkeergelegenheid, wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder paragraaf 4. Ten aanzien van de bereikbaarheid wordt opgemerkt dat het plan voorziet in een verbreding van zowel de Appellaan als de Notenlaan. Door deze aanpassingen verbetert de doorstroming en wordt de bereikbaarheid voor bewoners en hulpdiensten versterkt.	Ja
3.	*Smalle straten en verkeersveiligheid* De Notenlaan en omliggende straten in Keizer Karelpark zijn smal en ingericht als rustige woonstraten. De wijk is niet ingericht op een toename van verkeer. De straten zijn smal en de overzichtelijkheid is beperkt. Extra verkeersbewegingen door bewoners, bezoekers, bezorgdiensten en hulpdiensten zullen de verkeersveiligheid verder onder druk zetten. Dit is met name zorgelijk voor kinderen, ouderen en fietsers die dagelijks gebruikmaken van deze straten.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 4.	Ja
4.	*Geluidsoverlast door buitenzitjes aan de* Notenlaan Volgens de plannen worden buitenzitjes en verblijfsruimtes aan de straatzijde van de Notenlaan gerealiseerd. In een rustige woonwijk met voornamelijk eengezinswoningen zal dit naar verwachting leiden tot structurele geluidsoverlast, met name in de avonduren en weekenden. Dit komt het woongenot en de rust in de wijk niet ten goede.	Wij begrijpen de zorgen vanuit de omgeving dat de beoogde ontmoetingsplek onbedoeld kan uitgroeien tot een hangplek voor jongeren en overlast teweeg kan brengen. De gemeente en de initiatiefnemer zien hierin aanleiding om de geplande zitjes achterwege te laten.	Ja

5.	*Aantasting van open ruimte en voormalige speelgelegenheid* Op en nabij de projectlocatie bevond zich in het verleden een gymzaal met daarbij een (stenen) voetbalveld, dat door kinderen uit de buurt werd gebruikt als speelruimte. Bebouwing op deze locatie betekent een verlies aan groen, biodiversiteit en veilige speelruimte.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 1,2 en 3.	Nee
6.	*Gelijktijdige nieuwbouw aan de Haagbeuklaan* Naast het project aan de Notenlaan/Appellaan wordt in dezelfde wijk Keizer Karelpark tevens een ander nieuwbouwproject gerealiseerd aan de Haagbeuklaan, eveneens bestaande uit een appartementencomplex. Ook dit project brengt een aanzienlijke toename van parkeerdruk, verkeersbewegingen en bouwgerelateerde overlast met zich mee. Beide projecten worden gelijktijdig gerealiseerd binnen dezelfde wijk, terwijl de effecten op parkeerdruk, verkeersveiligheid, leefbaarheid en woonkwaliteit onvoldoende integraal zijn onderzocht en onderbouwd.	De ontwikkeling Haagbeuklaan is via een separate planologische procedure mogelijk gemaakt en na uitspraak van de Raad van State intussen onherroepelijk en in werking. Ook de omgevingsvergunning voor het project Haagbeuklaan is onherroepelijk en in werking. Dat betekent dat er geen sprake is van cumulatie van projecten. Uit de ten behoeve van het TAM-omgevingsplan Appellaan 6 verrichtte onderzoeken blijkt dat er met de voorgestane herontwikkeling blijkt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.	Nee
7.	*Conclusie* Gelet op het bovenstaande ben ik van mening dat het voorgestelde bouwplan aan de Notenlaan/Appellaan, mede in samenhang met de gelijktijdige ontwikkeling aan de Haagbeuklaan, onvoldoende rekening houdt met de bestaande woonomgeving en de belangen van de huidige bewoners. Ik verzoek u daarom het plan te heroverwegen, aan te passen in schaal en impact, dan wel alternatieve locaties te onderzoeken die beter aansluiten bij de aard van de wijk.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de reacties van reclamant hiervoor. Ten aanzien van alternatieve locaties wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 1.	Nee

	Weergave ingediende zienswijze	Beantwoording zienswijze	Aanpassing
	Reclamant 5		
1.	Hoewel ik begrip heb voor de grote behoefte aan (sociale) woningbouw in Amstelveen, ben ik van mening dat het voorliggende plan in deze vorm onvoldoende zorgvuldig is onderbouwd en onvoldoende rekening houdt met de bestaande leefomgeving. Met name de gevolgen voor parkeren en verkeer zijn onderschat, terwijl deze aspecten voor de omwonenden juist bepalend zijn voor de leefbaarheid van de wijk.	Wij danken u voor uw reactie. Navolgend wordt op de aangevoerde gronden ingegaan.	
2.	In de huidige situatie is in de omgeving van de Appellaan en Notenlaan al regelmatig sprake van een hoge parkeerdruk. Dit doet zich vooral voor in de avonduren en in het weekend, wanneer bewoners en bezoekers tegelijkertijd parkeren. Auto's worden dan verspreid over meerdere straten geparkeerd en regelmatig op plekken waar dat eigenlijk onwenselijk is. Deze bestaande parkeerdruk vormt een belangrijk uitgangspunt, maar komt in de planstukken slechts beperkt en onvoldoende concreet terug.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 4.	Ja
3.	Het bouwplan gaat uit van 38 appartementen met in totaal 27 parkeerplaatsen, waarvan een deel bestaat uit reeds bestaande openbare parkeerplaatsen. Alle parkeerplaatsen blijven openbaar toegankelijk en zijn dus niet exclusief beschikbaar voor bewoners van het nieuwe complex. Feitelijk wordt hiermee uitgegaan van minder dan één parkeerplaats per woning, terwijl tegelijk wordt verondersteld dat de bestaande openbare parkeerruimte voldoende capaciteit	Ten aanzien van verkeer en parkeren wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 4. De ontwikkeling Haagbeuklaan is via een separate planologische procedure mogelijk gemaakt en na uitspraak van de Raad van State intussen onherroepelijk en in werking. Ook de omgevingsvergunning voor het project Haagbeuklaan is onherroepelijk en in werking. Dat betekent dat er geen sprake is van cumulatie van projecten. De Notenlaan zal ter hoogte van het bouwplan verbreed worden naar 5 meter, zodat verkeer hier elkaar	Ja

	heeft. In de praktijk is die capaciteit echter nu al beperkt. Wat hierbij ontbreekt, is een objectieve en actuele parkeerdrukmeting waarin inzichtelijk wordt gemaakt hoe hoog de huidige bezettingsgraad is en wat de extra parkeerbehoefte van 38 woningen concreet betekent voor de omliggende straten. Zonder een dergelijke meting is niet vast te stellen of de voorgestelde parkeersituatie daadwerkelijk aanvaardbaar is. Het opnieuw toerekenen van bestaande parkeerplaatsen, die al jarenlang intensief worden gebruikt door omwonenden, leidt bovendien niet tot een daadwerkelijke uitbreiding van de parkeercapaciteit maar slechts tot een papieren oplossing. Daar komt bij dat in de directe omgeving recent andere bouwontwikkelingen in voorbereiding zijn, waaronder het project aan de Haagbeuklaan 1-3 met woningen en een kinderdagverblijf. Op basis van publiek beschikbare informatie is niet inzichtelijk hoe de parkeertelling voor dit project is uitgevoerd en in hoeverre gebruik is gemaakt van openbare parkeerplaatsen in de omgeving. Evenmin is duidelijk of en hoe deze ontwikkeling is meegenomen bij de beoordeling van de parkeerdruk voor het plan Appellaan 6. Het ontbreken van een gebiedsbrede parkeeranalyse maakt het niet controleerbaar of dezelfde openbare parkeerplaatsen niet meerdere malen impliciet worden ingezet om verschillende bouwprojecten mogelijk te maken. Dit brengt het risico met zich mee dat de cumulatieve parkeerdruk structureel wordt onderschat en uiteindelijk volledig wordt afgewenteld op de bestaande woonstraten. Naast parkeren leidt deze	beter kan passeren en er op een veilige manier geparkeerd kan worden.	

	situatie onvermijdelijk tot extra verkeers- en zoekverkeer in de wijk. Smalle woonstraten zoals de Notenlaan zijn hier niet op ingericht. Een integrale beoordeling van verkeer en parkeren in samenhang ontbreekt, terwijl juist deze combinatie bepalend is voor verkeersveiligheid en leefbaarheid.		
4.	Ten slotte wijs ik erop dat eerder is uitgegaan van een plan met 11 grondgebonden woningen. Dit plan sloot beter aan bij het karakter van de wijk, zou aanzienlijk minder parkeerdruk en verkeer veroorzaken en riep aantoonbaar minder weerstand op bij omwonenden. Ook planologisch gezien zou een dergelijk alternatief eenvoudiger en sneller realiseerbaar zijn geweest. Het is onvoldoende gemotiveerd waarom dit alternatief niet opnieuw en serieus is afgewogen.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2. In aanvulling daarop het volgende. De gemeente heeft als bestuurlijke doelstelling om te voldoen aan de urgente woningbouwopgave door meer (betaalbare) woningen te realiseren. Omdat de beschikbare ruimte voor woningbouw beperkt is, dient deze optimaal te worden benut, onder andere door waar mogelijk te verdichten. In de Woonvisie 2023-2030 is vastgelegd dat nieuwe woningbouwprojecten minimaal 30% sociale woningbouw moeten bevatten. Het door Reclamant voorgestelde alternatieve plan met 11 grondgebonden woningen maakt het niet mogelijk om aan deze eis te voldoen en vormt tevens geen efficiënte invulling van de beschikbare locatie, gelet op de gemeentelijke ambitie om schaarse bouwgrond optimaal te benutten. Het beoogde bouwplan wordt in ruimtelijk en programmatisch opzicht passend geacht binnen de bestaande woonomgeving. De gemeente ziet daarom geen aanleiding de schaal en maatvoering van het plan te heroverwegen.	Nee
5.	Gelet op het bovenstaande ben ik van mening dat onvoldoende is aangetoond dat met dit plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals vereist onder de Omgevingswet. De gevolgen voor parkeren, verkeer en leefbaarheid	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van reacties van reclamant hiervoor.	Nee

	zijn onvoldoende onderzocht en onderbouwd, terwijl er reële en minder ingrijpende alternatieven beschikbaar zijn. Ik verzoek de gemeente daarom het ontwerp TAM-omgevingsplan in deze vorm niet vast te stellen en eerst een objectieve, gebiedsbrede parkeer- en verkeersanalyse uit te voeren. Daarnaast verzoek ik om alternatieve ontwikkelscenario's met een lagere woningdichtheid opnieuw te overwegen, zodat beter wordt aangesloten bij de bestaande woonomgeving en de belangen van omwonenden.		

	Weergave ingediende zienswijze	Beantwoording zienswijze	Aanpassing
	Reclamant 6		
1.	Een appartementen complex met 38 appartementen past niet op deze plek (Appellaan/Notenlaan) Hier zou dan een groot "vierkant blok" gerealiseerd moeten worden dat niet past in de omgeving van bestaande bouw: Eigen Haard motiveert het als zijnde "niet hoger dan bestaande bouw maar zoals gezegd wordt het een "massief vierkant gebouw.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.	Nee
2.	Parkeerdruk zal zeer groot worden in de omliggende straten: bij de presentatie van Eigen Haard was er niets te zien van het te realiseren van het "LindeLente" appartementencomplex naast de voormalige H Geest kerk waar de uitgang van de parkeergarage ook op de Notenlaan uitkomt.- Bij realisering van het appartementen complex gaat men een deel van de Appellaan moeten verbreden om haaks op de weg parkeren mogelijk	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 4. De ontwikkeling Haagbeuklaan is via een separate planologische procedure mogelijk gemaakt en na uitspraak van de Raad van State intussen onherroepelijk en in werking. Ook de omgevingsvergunning voor het project Haagbeuklaan is onherroepelijk en in werking. Dat betekent dat er geen sprake is van cumulatie van projecten. Uit de ten behoeve van het TAM-omgevingsplan Appellaan 6 verrichtte onderzoeken blijkt	Ja

	te maken en de vraag is of dat echt een verkeerstechnische een goede oplossing zou zijn, zeker gezien de parkeerdruk die van de "LenteLinde" zou komen (parkeergarage heeft 25 plekken en de andere 40 moeten op het voorplein en in de aanliggende straten parkeren).	dat er met de voorgestane herontwikkeling blijkt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.	
3.	Bij het originele plan zouden er 2 rijtjes van 5 en 6 eengezinswoningen komen wat netjes aansluit bij de bestaande bouw. Hierbij behoudt men de doorkijk tussen deze 2 huizenrijen dit in schril contrast met het massieve appartementenblok. Bij de presentatie door EigenHaard wist niemand van het bestaan van het LenteLinde project en zou je bijna de indruk krijgen dat de gemeente dit project bewust niet heeft vermeld. Commentaar door EigenHaard en medewerker verkeer van de gemeente was dat het op papier allemaal netjes kan. Maar als je beide projecten samen gaat presenteren dan loop je denk ik toch tegen het grootste struikelblok aan: Parkeren en verkeer bij hoek Notenlaan/Haagbeuklaan en dan met name de halve bocht in de Haagbeuklaan die op 5 meter van de genoemde hoek zit. Het is nu al goed kijken en wachten op een tegenligger en dit zou alleen maar erger worden. Mijn advies zou zijn: ga voor het originele project van de 11 eengezinswoningen	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2 en 4. De situatie in de bocht met de Haagbeuklaan zal na realisatie van dit plan niet wezenlijk anders zijn dan nu het geval is.	Nee

	Weergave ingediende zienswijze	Beantwoording zienswijze	Aanpassing
	Reclamant 7		
1.	Wij wonen inmiddels al veertien jaar in deze buurt en hebben in die periode grote veranderingen meegemaakt. In de afgelopen jaren is er intensief gebouwd in de directe omgeving. Dit heeft geleid	Wij danken u voor uw reactie. Navolgend wordt op de door u aangevoerde gronden ingegaan.	Nee

	tot een sterke verdichting van de wijk, met gevolgen voor de leefbaarheid, de verkeersdruk en het beschikbare groen.		
2.	Aanvankelijk is aan bewoners gecommuniceerd dat op deze locatie laagbouw zou worden gerealiseerd. Dat plan kon destijds niet doorgaan vanwege ecologische omstandigheden. Hoewel wij begrijpen dat de ecologische situatie inmiddels is gewijzigd, vinden wij het opmerkelijk dat dit heeft geleid tot een ingrijpend ander plan dan het eerder aangekondigde plan voor laagbouw.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.	Nee
3.	De wijk is de afgelopen jaren stap voor stap verder versteend. Steeds opnieuw verdwijnt er groen ten gunste van bebouwing. Voor bewoners betekent dit minder ruimte, minder uitzicht en minder ademruimte in de wijk. Het bebouwen van deze locatie voelt als opnieuw een inlevering, terwijl de buurt al zwaar belast is door eerdere ingrepen. Wij ervaren dat de draagkracht van de wijk hiermee verder onder druk komt te staan. Als bewoners is er in de afgelopen jaren veel van ons gevraagd: aanpassing aan bouwactiviteiten, veranderingen in de directe leefomgeving en een toenemende belasting op voorzieningen en infrastructuur. Het gevoel ontstaat dat telkens opnieuw wordt gekozen voor verdichting, zonder dat er voldoende oog is voor de cumulatieve impact op de buurt als geheel. Wij maken ons zorgen over: – de verdere verstening van de wijk; – de toename van bebouwing in een al sterk verdichte omgeving; – de gevolgen voor de leefbaarheid voor bestaande bewoners;	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 1,2 en 3.	Nee

	– het loslaten van eerdere uitgangspunten over laagbouw. Wij begrijpen de noodzaak van woningbouw, maar zijn van mening dat deze niet onevenredig ten koste mag gaan van bestaande woonkwaliteit en het karakter van de wijk. Wij verzoeken u daarom om het plan te heroverwegen en nadrukkelijk te kijken naar alternatieven waarbij het behoud van leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit zwaarder wordt meegewogen.		

	Weergave ingediende zienswijze	Beantwoording zienswijze	Aanpassing
	Reclamant 8		
1.	*Stedenbouwkundig* De Gemeente heeft onderzoek laten verrichten om te kijken naar de mogelijkheid van 30-40 sociale kleine appartementen. Dit heeft geresulteerd in het huidige ontwerp met 38 appartementen. De consequentie hiervan is dat het te bebouwen volume aanzienlijk de oorspronkelijke gymzaaltjes en de eerder geplande 11 eengezinswoningen overstijgt. Zozeer zelfs dat de bouwlijnen of gevel lijnen niet stroken met de gevellijnen van de Notenlaan, Appellaan en Gleditsialaan. De gevels van de geplande woningen steken zo te zien een meter verder door. Daar boven op komen nog de balkons die vervolgens nog ruim 2 meter verder door lijken te steken. Naar ik heb begrepen bij de eerdere planontwikkeling van de 39 duurzame eengezinswoningen een stedenbouwkundige “doodzonde”. Het maakt het bouwvolume te lomp	De locatie neemt binnen dit deel van de wijk een bijzondere positie in. Voorheen in gebruik als scholenlocatie, nu als locatie voor een onderscheidend wooncomplex. Dit onderscheidend wooncomplex legitimeert een onderscheidende situering ten opzichte van de omliggende bebouwing. De straatprofielen van de omliggende straten hebben voldoende breedte om enige verschuiving toe te staan. Overigens is wel zoveel mogelijk aangesloten bij het omliggende statenpatroon met frontvormig naar de openbare zijden. Dit deel van de wijk bestaat niet enkel uit grondgebonden woningen. Zo is aan de linkerzijde van de Notenlaan een complex met gestapelde bebouwing aanwezig. In grote delen van de gemeente Amstelveen is een mix van grondgebonden woningen met gestapelde bebouwing aanwezig. Dit sluit aan bij de woonwensen van diverse doelgroepen.	Nee

	voor de locatie. Ter vergelijking is er het bouwproject van Eigen Haard aan de Maccabialaan in Amstelveen (zie foto) nabij Escapade in Amstelveen dat redelijk vergelijkbaar is maar aanzienlijk ruimer is opgezet. Het voorliggende plan is met het verschuiven van de gevellijn nog volumineuzer geworden dan de eerdere presentatie deed voorkomen. Daarmee eist het een prominente plek op in de wijk die voornamelijk bestaat uit laagbouw eengezinswoningen. De appartement gebouwen in de wijk staan voornamelijk aan de randen en zijn ruim opgezet in het groen. Een bescheidenere opzet van het project met bijvoorbeeld 30 woningen (de minimale insteek van de Gemeente), waarbij gevellijnen van de bestaande bebouwing worden gerespecteerd en waarbij de derde bouwlaag een afwijkende structuur en vorm wordt gegeven zou m.i. een stap in de goede richting zijn. Men zou bijvoorbeeld kunnen denken aan schuine kap (met een beperkte hellingshoek), uitgevoerd in aluminium of zink.		
2.	*Woningmarkt* De woningmarkt in Nederland in zijn algemeenheid en specifiek in Amstelveen is buitengewoon slecht en we zullen meer moeten bouwen voor verschillende doelgroepen. Dat mag echter geen excuus zijn voor een slecht doordacht plan. Als iets binnen de regels of een bestemmingsplan past dan hoeft dat niet te betekenen dat het ook in de maximaal, binnen de regels haalbare vorm, moet worden ontwikkeld en gerealiseerd. In de huidige vorm is het plan te volumineus en past het niet in	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 1 en 3.	Nee

	de wijk en doet in mijn optiek de wijk zelf “geweld” aan door een veel te prominente plek op te eisen.		
3.	*Zon en beschaduwing* De drie bouwlagen met hoge dakrand zal veel zon wegnemen voor de woningen aan de oostzijde van de Gleditialaan. Een schuine kap, zoals het geval zou zijn geweest bij de eerder geplande eengezinswoningen zou een stuk vriendelijker zijn ten aanzien van het zonlicht.	Ten behoeve van het TAM-omgevingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd, zie bijlage 5 van de toelichting en paragraaf 3.19 van de toelichting. Hieruit volgt dat het bouwplan kan voldoen aan de lichte TNO-norm. Bijlage 5 is geactualiseerd, in die zin dat de beschouwing en verantwoording is uitgebreid. Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot bezonning en schaduwwerking, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie. Ten aanzien van de eengezinswoningen, waarvoor op grond van de wijzigingsbevoegdheid overigens ook een bouwhoogte van 10 m was toegestaan, wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.	Nee
4.	*Externe trappen in staal.* We hebben begrepen dat de trappen van het complex gepland zijn in staal en deze zijn buiten gepland en niet inpandig. Er is slechts voorzien in een lift voor het complex en dat zal betekenen dat de trappen veelvuldig zullen worden gebruikt. Dit zal geluid overlast geven naar de omgeving. Zowel de sociale huurwoningen als de naast gelegen eengezinswoningen aan de Notenlaan en Gleditialaan.	Het is juist dat de beoogde buitentrappen van het complex in staal worden uitgevoerd. Bij het ontwerp is echter nadrukkelijk rekening gehouden met het beperken van geluidsoverlast voor zowel de bewoners van het complex als voor de naastgelegen woningen aan de Notenlaan en de Gleditialaan. Allereerst is de situering van de trappen zo gekozen dat geluid zoveel mogelijk wordt afgeschermd. De eerste trap (van de begane grond naar de eerste verdieping) is haaks op de galerij geplaatst, direct tegen de gemeenschappelijke fietsenberging. Deze berging fungeert als een fysieke geluidsbuffer en schermt het achterliggende woongebied af. Daarnaast zijn de trappen aan de uiteinden van de galerijen gesitueerd en starten zij vanuit het midden van de binnentuin. Hierdoor worden bewoners gelijkmatig over beide trappen verdeeld en wordt piekbelasting in gebruik voorkomen. De tweede trap (van de eerste naar	Nee

		de tweede verdieping) ligt parallel aan de galerij en wordt uitsluitend gebruikt door bewoners van de tweede verdieping. Hierdoor is het aantal loopbewegingen op dit deel van de trap beperkt en blijft de geluidsproductie gering. Verder worden er constructieve maatregelen getroffen om contactgeluid te reduceren. Tussen de traptreden en de trapbomen worden rubberen volgringen toegepast. Deze zorgen ervoor dat trillingen en contactgeluid niet worden doorgegeven aan de rest van de stalen constructie, waardoor het loopgeluid aanzienlijk wordt gedempt. Onder de tweede trap is bovendien een groendak ontworpen met beplanting op een substraatlaag van minimaal 12 cm. Deze groeninrichting draagt niet alleen bij aan de kwaliteit en beleving van de binnentuin, maar werkt ook in enige mate geluiddempend. Gezien de combinatie van een zorgvuldige situering, een beperkte gebruiksintensiteit en specifieke geluidsbeperkende maatregelen kan worden geconcludeerd dat de geluidsbelasting als gevolg van het gebruik van de buitentrappen voor de omgeving tot een aanvaardbaar en beperkt niveau wordt gereduceerd. Tot slot kennen woningen onderling geen richtafstand en hoeven ze in zoverre akoestisch niet ten opzichte van elkaar te worden beschouwd.	
5.	*Privacy.* De appartementen staat dicht (te dicht) op de woningen aan de Notenlaan en Gleditialaan, ten noorden van het project.	De appartementen zijn zo gesitueerd dat deze met hun voorkanten zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare zijden en uitzicht hebben op de Notenlaan, Gleditsialaan en de Appellaan en daarmee dus niet op de bedoelde woningen. De appartementen zijn met hun achterzijde gericht op het binnengebied. Hiermee wordt inkijk op de achtererven beperkt en de privacy van de aangrenzende woningen zoveel mogelijk gewaarborgd. Volgens vaste rechtspraak is overigens aan het wonen in	Nee

		een stedelijke omgeving inherent dat er enige inkijk is, waardoor er niet snel sprake is van onevenredige aantasting van de privacy en het woongenot.	
6.	*Architectuur* Uit te voeren vergelijkbaar met de omgeving. Waarbij de derde bouwlaag afwijkend kan zijn in vorm en materiaal. Bijvoorbeeld een (beperkt) schuine kap bekleed met aluminium of zink. (Zie foto voorbeeld).	Bij de dak beëindiging (kapvorm) is aangesloten bij de beëindiging van de overige appartementen in dit gebied. Op deze wijze ontstaat er een zuivere tweedeling. Grondgebonden woningen hebben een kap, appartementen hebben een plat dak. Dit is in de architectonische uitwerking specifiek uitgewerkt: de dakrand verspringt, net als de gevelvlakken (o.a. door de vormgeving van de hoekwoningen) en dit is genuanceerd, specifiek vormgegeven.	Nee
7.	*Parkeren* Het parkeren in wijk is al vanaf de planontwikkeling van de 38 grondgebonden woningen een bron van discussie geweest tot aan de Raad van State aan toe. De RvS concludeerde dat in geval de resterende 11 grondgebonden woningen gerealiseerd zouden worden er parkeerplaatsen bij zouden moeten komen (meer dan waarin het plan voorzag). Met de komst van 38 appartementen zouden dat er nog meer parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Daar komen de 3 of 4 parkeerplaatsen die nu niet gerealiseerd zijn nog bij. Parkeren in de omgeving is m.i. geen optie doordat in de direct naast de kavel gelegen straten vol zijn. Ook het parkeren aan het Lindepad staat onder druk en biedt geen extra ruimte. Daarnaast voorziet het onlangs opgeleverde project Rumba slechts in 1 parkeerplaats per appartement en 1 extra plaats terwijl dit er op basis van de parkeernorm (2020 gerectificeerd) er minimaal 34 hadden moeten zijn (26 x 1,2 en 2x 1,4= 34).	Ten aanzien van parkeren wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 4. De ontwikkeling Haagbeuklaan is via een separate planologische procedure mogelijk gemaakt en na uitspraak van de Raad van State intussen onherroepelijk en in werking. Ook de omgevingsvergunning voor het project Haagbeuklaan is onherroepelijk en in werking. Dat betekent dat er geen sprake is van cumulatie van projecten. Uit de ten behoeve van het TAM-omgevingsplan Appellaan 6 verrichtte onderzoeken blijkt dat er met de voorgestane herontwikkeling blijkt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook voor het intussen gerealiseerde plan Rumba is een separate ruimtelijke procedure doorlopen, dat plan kent verder geen relatie met het onderhavige initiatief. De Appellaan wordt voorzien van haakse parkeervakken, Daarvoor wordt de Applelaan verbreed naar 5 meter, zodat verkeer elkaar veilig kan passeren en er veilig in- en uitgeparkeerd kan worden.	Ja

	Verder is er een ontwikkeling gepland op het terrein van de Heilige Geestkerk. Ook hier zal een deel van het parkeren in de wijk moeten worden opgelost. Het parkeren kan niet eeuwig in de wijk worden opgelost. De wijk is aan het verjongen met jonge gezinnen met vaak twee. auto's. Ook met een meer bescheiden plan opzet blijkt parkeren een "uitdaging". Het tekort van Rumba Residence (tekort 5) en het project ontwikkeling Heilige Geest kerk (tekort ??) en het te kort vanuit de planontwikkeling Appellaan/Notenlaan zal moeten worden opgelost. (Hierbij is geen rekening gehouden met het opsplitsen van woningen voor kamerverhuur waarbij al snel de norm van 1,3 naar 2,5 parkeerplek gaat). Voor de bestaande bebouwing zal de destijds gehanteerde parkeernorm van toepassing blijven, derhalve zal het parkeren van de nieuwbouw op de locatie moeten worden opgelost en daar boven op het aantal parkeerplaatsen dat te kort was uit de eerdere planontwikkeling. Ik heb sterk de indruk dat er, ondanks de aangepast parkeernorm voor de nieuwbouw, er te weinig parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd in de huidige planopzet. Het "in de wijk oplossen" kan niet oneindig doorgaan. In de opzet van het plan is parkeren deels aangegeven als insteek parkeerplaatsen aan de Appellaan. Ik vind dit een buitengewoon ongelukkige oplossing. Bij de laatste ontwikkelingen is de Appellaan versmalt en voorzien van tweezijdig langsparkeren. De straat is te smal om elkaar te kunnen parkeren. Insteekparkeerplaatsen zullen een gevaarlijke		

	situatie gaan veroorzaken voor fietsers en spelende (fietsende) kinderen. (De situatie is duidelijk anders dan bij Buenting op de Acacialaan, daar is de weg breder en is er geen parkeren ter plaatse van de insteekparkeerplaatsen).		
8.	*Verkeersveiligheid* Een aantal van 38 woningen/appartementen draagt bij een verhoging van de verkeersdruk en daarmee een toename van de verkeersveiligheid. De Appellaan is versmald bij de laatste ontwikkeling van een paar jaar geleden. Daarnaast zal het insteek parkeren met de smalle Appellaan en parkeren aan de zuidzijde ter plaatse van het insteek parkeren voor een onoverzichtelijke en daarmee verkeersonveilige situatie zorgdragen.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 4. De Appellaan wordt voorzien van haakse parkeervakken, Daarvoor wordt de Applelaan verbreed naar 5 meter, zodat verkeer elkaar veilig kan passeren en er veilig in- en uitgeparkeerd kan worden.	
9.	*Groenvoorziening* Amstelveen heeft het wijkgroen hoog in het vaandel staan. Het voorgenomen plan gaat ten koste van het wijkgroen aan met name de zijde van de Appellaan ten gevolge van het parkeren. Ook door het verschuiven van de gevellijnen gaat groen verloren. Ook wordt de groene zoom van de wijk door het insteek parkeren hinderlijk onderbroken	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 1 en 3. Wijkgroen is volgens zijn definitie wijk specifiek. Het klopt dat er kwantitatief groen ten koste gaat aan parkeren. Desondanks versterken we net de bestaande structuren door in de Appellaan de bestaande Appelbomenrij te versterken met 4 nieuwe exemplaren op dezelfde lijn aan te planten tussenin het haaksparkeren in grote groenvakken; in de Notenlaan wordt de bomenrij verder aangevuld.	Nee
10.	*Samengevat* Het voorgenomen past, inde huidige opzet van 38 appartementen, duidelijk niet in de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Met de eerder geuite bezwaren tijdens de bewonersparticipatie lijkt niet iets mee te zijn gedaan. Het plan is te omvangrijk voor de locatie, gaat ten koste van de stedenbouwkundige opzet	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de reacties van reclamant hiervoor.	Nee

	van de wijk, gevellijnen die worden onderbroken en zo het gebouw te veel aandacht laten opeisen, het gaat ten koste van de groenvoorziening, ten koste van parkeren en de verkeersveiligheid. En voor de directe naast en omliggende bewoners ten koste van het woongenot door geluid vanaf de galerijen en trappen en direct zicht op de achtertuinen. Voor de andere direct naastgelegen bewoners het wegnemen van zonlicht. Een bescheidenere opzet zou m.i. wel kunnen passen op deze locatie en zo nog steeds een significante bijdrage kunnen leveren aan de woningnood in Nederland. Niet alles moet maar kunnen op het moment dat bouwregels het toelaten.		

	Weergave ingediende zienswijze	Beantwoording zienswijze	Aanpassing
	Reclamant 9		
1.	Ik woon schuin tegenover het plangebied en wordt daardoor rechtstreeks geraakt door de ruimtelijke gevolgen van dit plan. Ik begrijp de maatschappelijke behoefte aan sociale woningbouw en ben niet tegen ontwikkeling op deze locatie als zodanig. Wel ben ik van mening dat de voorgestelde invulling in haar huidige vorm onvoldoende zorgvuldig is onderbouwd en dat de belangen van de directe omgeving onvoldoende evenwichtig zijn meegewogen. Hieronder licht ik mijn zienswijze toe.	Wij danken u voor uw reactie. Er is inderdaad een grote behoefte aan sociale woningbouw, zie tevens de algemene beantwoording onder 1. Navolgend wordt op de door u aangevoerde gronden ingegaan.	Nee
2.	*Zeer substantiële verdichting en ruimtelijke inpassing* Het ontwerpomgevingsplan maakt de bouw van maximaal 38 woningen mogelijk. Dit betreft een aanzienlijke verdichting ten opzichte van	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2 en 3. In aanvulling daarop het volgende. De gemeente heeft als bestuurlijke doelstelling om te voldoen aan de	Nee

	eerdere planuitgangspunten voor deze locatie en vindt plaats binnen een bestaande gezinswoningenwijk. Een dergelijke intensivering vraagt om een zware, locatie-specifieke motivering waaruit blijkt dat deze schaal, bouwmassa en functietoedeling ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Naar mijn mening is onvoldoende inzichtelijk gemaakt waarom juist deze omvang en bouwhoogte passend zijn op deze plek, temeer nu ook minder intensieve alternatieven denkbaar zijn, zoals grondgebonden woningen of laagbouw met een maatschappelijke of culturele functie die beter aansluiten bij het karakter van de wijk.	urgente woningbouwopgave door meer (betaalbare) woningen te realiseren. Omdat de beschikbare ruimte voor woningbouw beperkt is, dient deze optimaal te worden benut, onder andere door waar mogelijk te verdichten. Het beoogde bouwplan wordt in ruimtelijk en programmatisch opzicht passend geacht binnen de bestaande woonomgeving. De gemeente ziet daarom geen aanleiding de schaal en maatvoering van het plan te heroverwegen.	
3.	*Parkeerproblematiek en toepassing van parkeernormen* In de planregels is bepaald dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning moet worden voorzien in voldoende parkeer- en stallingsgelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen, met de mogelijkheid om hiervan gemotiveerd af te wijken. Uit de toelichting en bijlagen blijkt dat wordt uitgegaan van parkeren in de openbare ruimte en dat geen nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, terwijl wordt gerekend met een relatief lage parkeernorm. In de huidige situatie is de parkeerdruk in de omgeving reeds hoog. Voor mij is onvoldoende inzichtelijk: - op welke wijze een eventuele afwijking van de parkeernormen concreet en locatie specifiek wordt gemotiveerd; - hoe wordt geborgd dat de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt;	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 4.	Ja

	- in hoeverre rekening is gehouden met de feitelijke parkeerdruk in de bestaande situatie. Daarmee acht ik de uitvoerbaarheid van het plan op dit punt onvoldoende onderbouwd.		
4.	*Ontbreken van een integrale beoordeling van cumulatieve effecten* Bij de beoordeling van het ontwerp-omgevingsplan ontbreekt inzicht in de cumulatieve effecten van dit plan in combinatie met andere (voorgenomen) ontwikkelingen in de directe omgeving die eveneens invloed kunnen hebben op parkeerdruk, verkeersbewegingen en leefbaarheid. Door deze ontwikkelingen niet integraal te betrekken in de beoordeling ontstaat naar mijn mening een onvolledig beeld van de werkelijke ruimtelijke gevolgen. Dit doet afbreuk aan de zorgvuldigheid van de besluitvorming en belemmert een evenwichtige belangenafweging	In de onmiddellijke nabijheid van het plangebied ligt alleen het project Haagbeuklaan. De ontwikkeling Haagbeuklaan is via een separate planologische procedure mogelijk gemaakt en na uitspraak van de Raad van State intussen onherroepelijk en in werking. Ook de omgevingsvergunning voor het project Haagbeuklaan is onherroepelijk en in werking. Dat betekent dat er geen sprake is van cumulatie van projecten.	Nee
5.	*Verkeersveiligheid en inrichting van de openbare ruimte* De realisatie van 38 appartementen zal leiden tot een toename van verkeersbewegingen in de directe omgeving. Het plangebied grenst aan een grasveld dat in de praktijk intensief wordt gebruikt door kinderen om te spelen en te voetballen. In het plan wordt voorzien in een entree en verblijfsfunctie (portiek met bankjes) aan de zijde van dit speelveld. Hierdoor ontstaat functiemenging tussen wonen, verblijven en spel, wat kan leiden tot onoverzichtelijke en potentieel onveilige situaties. In de onderbouwing is naar mijn oordeel onvoldoende aandacht besteed aan deze aspecten	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 4. Door het toevoegen van haaks parkeren tussen rijbaan van de Notenlaan en het speelveld, ontstaat er meer afscherming tussen beide functies. De verkeersintensiteiten zullen echter niet verschillen ten opzichte van de situatie zoals die voorheen was, met een sportzaal.	Ja

	en aan de gevolgen voor het karakter en de veiligheid van de openbare ruimte.		
6.	*Bezonning en leefklimaat* In de bijlagen is een zonnestudie opgenomen waarin zonstanden en schaduwwerking grafisch zijn weergegeven. In deze stukken ontbreekt echter een inhoudelijke beoordeling van de effecten van de voorgestelde bebouwing op het leefklimaat van omliggende woningen en de aangrenzende openbare ruimte. Het is daardoor onvoldoende inzichtelijk in hoeverre de bezonningssituatie in verschillende seizoenen en tijdstippen aanvaardbaar wordt geacht en hoe dit is meegewogen in de ruimtelijke afweging.	Ten behoeve van het TAM-omgevingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd, zie bijlage 5 van de toelichting en paragraaf 3.19 van de toelichting. Hieruit volgt dat het bouwplan kan voldoen aan de lichte TNO-norm. Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot bezonning en schaduwwerking, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie. Bijlage 5 is geactualiseerd, in die zin dat de beschouwing en verantwoording is uitgebreid. Conclusie is en blijft dat er voor alle woningen in de directe omgeving voldaan kan worden aan de zogeheten lichte TNO-norm.	Nee
7.	*Ecologie en zorgplicht* Uit de ecologische quickscan blijkt dat de aanwezigheid van beschermde soorten, waaronder vleermuizen en broedvogels, niet op voorhand kan worden uitgesloten en dat vervolgonderzoek en mitigerende maatregelen noodzakelijk kunnen zijn. Voor mij is niet duidelijk of dit vervolgonderzoek reeds is afgerond en op welke wijze eventuele mitigerende of compenserende maatregelen zijn geborgd vóór vaststelling van het omgevingsplan. Daarmee is naar mijn mening onvoldoende zeker gesteld dat wordt voldaan aan de zorgplicht voor beschermde soorten zoals bedoeld in de Omgevingswet.	Vervolgonderzoek is blijkens het ecologische onderzoek alleen aan de orde indien de bomen met holtes worden gekapt. Dit betreft de bomen op bijlage 5 van het ecologisch onderzoek, maar deze bomen worden niet gekapt en blijven staan. Vervolgonderzoek is derhalve niet nodig.	Nee
8.	*Stikstof en natuurbescherming* In de planstukken is een stikstofonderzoek opgenomen. Voor mij is echter onvoldoende inzichtelijk of hiermee onomstotelijk is aangetoond dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen	Ten behoeve van het omgevingsplan is een onderzoek naar stikstofdepositie van het bouwplan berekend voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Tijdens de aanlegfase worden er mobiele werktuigen ingezet en vindt transport van en naar de bouwlocatie plaats. Ook	Nee

	significante negatieve effecten optreden op beschermde natuurwaarden. Gelet op de juridische gevoeligheid van stikstofdepositie acht ik het van belang dat hierover volledige duidelijkheid bestaat voordat het plan wordt vastgesteld.	zal het plan na oplevering zorgen voor een blijvende toename van verkeer naar de projectlocatie. Deze activiteiten veroorzaken uitstoot van stikstofoxiden en ammoniak. In deze rapportage is beoordeeld of deze emissies een significant negatief effect hebben op nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Hiervoor is gebruikgemaakt van AERIUS. In bijlage 2 en 3 zijn de AERIUS-berekeningen toegevoegd. Uit de berekeningen blijkt dat – op basis van de in het voorliggende rapport opgenomen uitgangspunten die in hoofdstuk 3 zijn weergeven – wordt voldaan aan de grenswaarde van afgerond 0,00 mol/ha/jaar in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Daarmee kan een significant negatief effect op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving op voorhand worden uitgesloten en geldt er geen vergunningsplicht met betrekking tot stikstof. De niet onderbouwde stellingen van reclamant dat inzicht ontbreekt in aannames, cumulatieve effecten en planologische motivering kunnen niet worden gevolgd. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling volgt in dit verband nog dat er op het advies van een deskundige mag worden afgaan, nadat is nagegaan of dit advies op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen, de redenering daarin begrijpelijk is en de getrokken conclusies daarop aansluiten. Reclamant heeft ook geen concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van het advies, de begrijpelijkheid van de in het advies gevolgde redenering of het aansluiten van de conclusies naar voren gebracht of een contraexpertise overlegd.	

9.	*Belangen van omwonenden en mogelijke waardedaling* Door de omvang en intensiteit van de voorgestelde bebouwing is een nadelige invloed op de waarde van omliggende woningen niet uitgesloten. In de beschikbare stukken ontbreekt een expliciete analyse waaruit blijkt dat deze belangen van omwonenden herkenbaar en evenwichtig zijn meegewogen. Dit maakt het voor mij moeilijk te begrijpen hoe mijn belangen als direct omwonende voldoende zijn betrokken bij de besluitvorming.	Reclamant uit zijn zorgen over een mogelijke waardedaling van omliggende woningen door de omvang en intensiteit van het plan en geeft aan dat deze belangen onvoldoende zichtbaar zijn meegewogen. De gemeente begrijpt deze zorg. In het kader van de planvorming is een risicoanalyse nadeelcompensatie uitgevoerd. Uit deze analyse blijkt dat eventuele risico's op nadeelcompensatie binnen aanvaardbare grenzen blijven en financieel door het project kunnen worden gedragen. De mogelijke effecten voor omwonenden zijn daarmee betrokken bij de belangenafweging. Bij het opstellen van het plan heeft de gemeente een integrale afweging gemaakt tussen de belangen van omwonenden en het publieke belang van het realiseren van betaalbare woningen. Gelet op de stedelijke context en het geldende beleid acht de gemeente het plan ruimtelijk aanvaardbaar. Indien zich na vaststelling van het plan en realisatie van het bouwplan daadwerkelijk nadeel voordoet, kunnen belanghebbenden op grond van de Omgevingswet een verzoek om nadeelcompensatie indienen.	Nee
10.	*Conclusie en Verzoek* Gelet op het bovenstaande ben ik van mening dat het ontwerp-omgevingsplan onvoldoende zorgvuldig is voorbereid en gemotiveerd. Met name de parkeerproblematiek, het ontbreken van een integrale beoordeling van cumulatieve effecten, de verkeersveiligheid, de ecologische onderbouwing en de ruimtelijke inpassing vragen om een nadere en zorgvuldiger onderbouwing. Ik verzoek u dan ook het ontwerp-omgevingsplan in de huidige vorm niet vast te stellen en te heroverwegen of een	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen hiervoor.	Nee

	minder intensieve en beter bij de wijk passende invulling van deze locatie mogelijk is.		

	Weergave ingediende zienswijze	Beantwoording zienswijze	Aanpassing
	Reclamant 10		
1.	Hierbij dienen wij onze zienswijze in op het ontwerp TAM-omgevingsplan voor de Appellaan 6. Wij wonen met onze kinderen op slechts 30 meter afstand van deze locatie. We wonen hier vanaf het begin met veel plezier maar maken ons grote zorgen over de impact van dit nieuwe plan op onze buurt en ons woongenot. Het plan om hier 38 appartementen neer te zetten in plaats van de oorspronkelijk geplande 11 huizen, vinden wij onacceptabel. Hieronder leggen wij uit waarom	Wij danken u voor uw reactie. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt mede verwezen naar de algemene beantwoording onder 1 en 2. Navolgend wordt op de overige ingediende gronden ingegaan.	Nee
2.	*Disproportionele schaal en aantasting van het wijkkarakter* Onze wijk bestaat voornamelijk uit laagbouw. Een groot blok met 38 woningen past hier simpelweg niet tussen. Het is veel te massaal in vergelijking met het oorspronkelijke plan van 11 huizen. Door nu zo'n groot blok toe te voegen, verdwijnt het open en groene karakter van onze wijk. Bovendien tast het direct onze privacy, de lichtinval en het uitzicht aan. Onze privacy in de voortuinen is al verdwenen door de bouw van de 57 woningen aan de Haagbeuklaan 1-3. Met dit nieuwe plan verliezen wij nu ook de privacy in onze achtertuinen.	Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 1, 2 en Aanvullend kan worden opgemerkt dat de belangen van Reclamant niet onevenredig worden geschaad door de voorgestane ontwikkelingen met een toegelaten bouwhoogte van 10 meter. Daarbij is van belang dat er sprake is van een stedelijke omgeving en het woongebouw met een maximum bouwhoogte van 10 meter op 36 meter van de achtergevel van de woning van reclamant 10 is beoogd en ook op meer dan 30 meter van de achterzijde van zijn tuin is gelegen. Uit de uitgevoerde zonnestudie in bijlage 5 bij de plantoelichting volgt dat er ruimschoots wordt voldaan aan de door de raad gehanteerde zogenoemde "lichte TNO-norm" van minimaal twee zonuren per etmaal op de gevel, zodat er geen sprake is van een onevenredige schaduwhinder. Ook wat betreft privacy zal Reclamant	Nee

		gelet op de afstand van het nieuwe woongebouw tot zijn perceel en het feit dat daar bestaande bebouwing tussen is gelegen geen nadelige gevolgen ondervinden. Volgens vaste rechtspraak is overigens aan het wonen in een stedelijke omgeving inherent dat er enige inkijk is, waardoor er niet snel sprake is van onevenredige aantasting van de privacy en het woongenot. Over het verlies aan uitzicht wordt vooropgesteld dat geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Dit neemt niet weg dat dit wel in de belangenafweging is betrokken. Het vorige plan stond een maximale bouwhoogte toe tot 8 meter. Dat wordt met dit plan met maximaal 2 meter verhoogd, waarbij deze bouwhoogte aansluit bij bestaande bebouwing in de omgeving. Reclamant woont een afstand van meer dan 30 meter tot het plangebied, waarbij sprake is van bestaande bebouwing tussen zijn perceel en de beoogde ontwikkeling. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat ook het uitzicht niet onevenredig wordt aangetast door het plan.	
3.	*Parkeerdruk wordt onderschat* Het is nu al vaak zoeken naar een parkeerplek. U moet niet vergeten dat er om de hoek (Haagbeuklaan) óók al 57 appartementen worden gebouwd. Als daar nog eens 38 woningen bij komen, loopt de wijk helemaal vast. In het plan wordt gedaan alsof er genoeg plek is, maar de nieuwe plekken die worden genoemd, zijn deels plekken die er al zijn (zie foto's in bijlage). Er is geen eerlijke berekening gemaakt van de drukte die deze twee projecten samen gaan veroorzaken.	Ten aanzien van parkeren wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 4. De ontwikkeling Haagbeuklaan is via een separate planologische procedure mogelijk gemaakt en na uitspraak van de Raad van State intussen onherroepelijk en in werking. Ook de omgevingsvergunning voor het project Haagbeuklaan is onherroepelijk en in werking. Dat betekent dat er geen sprake is van cumulatie van projecten. Uit de ten behoeve van het TAM-omgevingsplan Appellaan 6 verrichtte onderzoeken blijkt dat er met de voorgestane herontwikkeling blijkt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties	Ja
4.	*Groenverlies en verstening* Op de gepresenteerde tekeningen wordt de omgeving veel groener voorgesteld dan deze in	Het klopt dat er kwantitatief groen ten koste gaat in dit project aan parkeren. Desondanks versterken we net de bestaande groenstructuren door in de Appellaan de	Nee

	werkelijkheid is. Er wordt groen ingetekend op plekken waar nu al gebouwd wordt of waar beton komt (zie foto's in bijlage). Het project Haagbeuklaan 1-3 heeft al significant groen geofferd. Het ontwerpplan toont misleidend groen op de plek van de Haagbeuklaan, terwijl daar feitelijk bouwactiviteiten plaatsvinden. Verdere verstening staat haaks op gemeentelijk en nationaal beleid inzake klimaatadaptatie, biodiversiteit en waterberging.	bestaande Appelbomenrij te versterken met 4 nieuwe exemplaren op dezelfde lijn aan te planten tussenin het haaksparkeren in grote groenvakken; in de Notenlaan Wordt de bomenrij verder aangevuld. Bomen die in dit plan zijn ingetekend zullen wel degelijk aangeplant worden. De Openbare ruimte is danig ontworpen dat het voldoet aan ons beleid van klimaatadaptatie. Het versterken van de biodiversiteit is in dit plan met de bestaande context lastig door de specifieke boomstructuren (Appelbomen en Notenbomen). Er zal ook een nieuwe haag komen langs de hoofdentree.	
5.	*Twee bouwprojecten tegelijk is te veel* Wij voelen ons ingesloten. Aan de ene kant is er de bouw aan de Haagbeuklaan en nu komt dit plan er direct naast. Het lijkt alsof de gemeente naar elk project apart kijkt, zonder te zien wat de totale impact is op ons als bewoners. De overlast van bouwverkeer, geluid en drukte wordt voor ons ondragelijk als dit ook nog doorgaat.	De ontwikkeling Haagbeuklaan is via een separate planologische procedure mogelijk gemaakt en na uitspraak van de Raad van State intussen onherroepelijk en in werking. Ook de omgevingsvergunning voor het project Haagbeuklaan is onherroepelijk en in werking. Dat betekent dat er geen sprake is van cumulatie van projecten. Uit de ten behoeve van het TAM-omgevingsplan Appellaan 6 verrichtte onderzoeken blijkt dat er met de voorgestane herontwikkeling blijkt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.	Nee
6.	*Zorgen over infrastructuur* Wij hebben nergens kunnen lezen of onze riolering en voorzieningen wel berekend zijn op bijna 100 nieuwe gezinnen (Haagbeuklaan + Appellaan) op zo'n klein stukje grond. Wij maken ons zorgen dat de infrastructuur dit niet aankan.	De riolering en overige ondergrondse infrastructuur behoren tot de uitvoeringsaspecten en worden daarom niet via het instrument van het omgevingsplan geregeld. Deze aspecten zijn wel betrokken bij de beoordeling van de uitvoerbaarheid van het plan. Uit dit onderzoek blijkt dat deze voorzieningen geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. De riolering beschikt over voldoende restcapaciteit om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen faciliteren.	Nee
7.	*Ons verzoek aan u* Wij vragen u dringend om dit plan in deze vorm niet door te laten gaan. Wij snappen dat er woningen nodig zijn, maar houd u alstublieft aan	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 1, 2 en 3.	Nee

	het oorspronkelijke plan van 11 laagbouwwoningen. Dat past wél in de wijk.		

	Weergave ingediende zienswijze	Beantwoording zienswijze	Aanpassing
	Reclamant 11		
1.	I hereby submit a formal objection regarding the proposed construction of an apartment building with approximately 38 apartments at Appellaan. My concerns relate not only to the substance of the project itself, but primarily to the way the decision-making and consultation process has been conducted, the explicit refusal or absence of essential impact studies, and the lack of transparency that prevents residents from forming an informed opinion.	Wij danken u voor uw reactie. Navolgend wordt op de ingediende gronden van uw zienswijze ingegaan.	Nee
2.	*Inadequate public consultation process* The public comment period was opened on 19 December, with a duration of six weeks. This period coincides with the end-of-year holiday season when many residents are travelling or otherwise unavailable. Furthermore, the official presentation of the project by the developer and the municipality took place for only four weeks after the start of the comment period, leaving residents with just two effective weeks to understand the project, request relevant information, and submit substantiated feedback. This significantly undermines the quality, fairness, and legitimacy of public participation in the process.	Het ontwerpomgevingsplan dan van 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026 ter inzage heeft gelegen is op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. De kennisgeving was online vindbaar op de website www.officielebekendmakingen.nl. Daarnaast zijn omwonenden uitgenodigd voor een inloopavond op 16 januari 2026. Noch de Omgevingswet noch de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) verzetten tegen het (geheel of gedeeltelijk) ter inzage leggen van het ontwerp omgevingsplan in een vakantieperiode. Ook het al dan niet organiseren van een informatieavond – hetgeen in het onderhavige geval wel gebeurd is om informatie te verspreiden én het draagvlak te vergroten – heeft geen gevolgen voor de rechtmatigheid van het definitieve omgevingsplan. Bovendien blijkt dat reclamant niet onevenredig benadeeld dan wel in zijn belangen is geschaad. Dit omdat hij tijdig deze zienswijze	Nee

		heeft kunnen indienen en kennelijk ook de informatieavond heeft bijgewoond.	
3.	*Explicit requests for impact studies and denial of information* During the project presentation, residents asked clear and direct questions regarding the existence of essential impact studies. In each of the cases listed below, the requested information was explicitly denied or not provided, without any indication that such studies had been carried out. - Traffic impact study: When residents asked whether a traffic study had been conducted to assess the increase in vehicle movements resulting from the addition of dozens of new households, no such study was presented or referenced. The only response provided was that 27 parking spaces would be created, based on a standard ratio of approximately 0.7 parking spaces per apartment, without any local data, modelling, or analysis specific to the Appellaan area. - Safety assessment When residents asked whether a study had been conducted on the impact of the project on neighbourhood safety, no assessment was presented, referenced, or acknowledged. - Alternative location analysis When residents asked whether other potential locations had been analysed, the response was that “other locations are not being discussed, only this one”. During this discussion, a representative of the municipality further stated that the municipality has only a	Over het plan is in een vroegtijdig stadium geparticipeerd en vervolgens is het plan voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb, waarbij eenieder over het ontwerpplan zienswijzen naar voren heeft kunnen brengen. Naar aanleiding van o.a. de ingekomen zienswijzen wordt een aantal aanpassingen voorgesteld, zijn onderzoeken geactualiseerd en is o.a. de motivering t.a.v. verkeer en parkeren aangevuld. T.a.v. eventuele alternatieve locaties wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 1. Reclamant maakt overigens niet concreet op welke alternatieve locaties hij doelt.	Nee

	limited number of available plots and that discussions were currently focused on this specific location, with other sites not being considered at this moment. Regardless of the accuracy of this statement, it confirms that no comparative analysis of alternative locations was presented or discussed, and that decisionmaking is based on a sequential, plot-by-plot approach rather than an evaluation of multiple options. This does not constitute a transparent or robust spatial-planning assessment for a project of this scale and impact. - Taken together, these responses leave residents with only two possible conclusions: either these studies do not exist, or they are being deliberately withheld. In both cases, the lack of transparency is a serious concern.		
4.	*Traffic flow, parking, and street capacity* Appellaan already experiences significant traffic. Although it is formally a two-way street, in practice only one vehicle can pass at a time. At present, parking already exists on one side of the street. According to the project presentation, the street will be slightly widened and additional parking will be added on the opposite side. This configuration will result in vehicles entering and exiting parking spaces on both sides of the street, creating a pronounced bottleneck effect, increasing stop-and-go traffic, manoeuvring conflicts, and safety risks for pedestrians and cyclists. In	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 4. De Appellaan wordt voorzien van haakse parkeervakken, Daarvoor wordt de Applelaan verbreed naar 5 meter, zodat verkeer elkaar veilig kan passeren en er veilig in- en uitgeparkeerd kan worden.	

	addition, the current neighbourhood situation already includes: - a shortage of available parking spaces; - households owning more than one vehicle; - significant parking pressure during events, football matches, and peak activity periods. Applying a generic parking ratio without a location-specific traffic and parking study fails to reflect the actual conditions of the area.		
5.	*Sudden change in project purpose* During the presentation, residents were informed that in that same week the purpose of the project had changed. Initially, the building was intended to accommodate Ukrainian refugees. It was stated that, once it became clear that refugees were already housed elsewhere (including hotels and other housing), the project was reclassified as social housing. This change occurred without any public reassessment of location suitability, impact, or neighbourhood needs. This reinforces the perception that the primary objective is the construction of the building itself, rather than responding to a clearly defined and evaluated social requirement.	Anders dan door Reclamant wordt gesuggereerd, is de beleidsmatige doelstelling met betrekking tot sociale woningbouw gedurende de voorbereiding van het project niet gewijzigd. Wel heeft de gemeente onderzocht of een deel van het woningbouwprogramma tijdelijk – voor een periode van maximaal vijf jaar – kon worden ingezet voor de huisvesting van ontheemde Oekraïners. Inmiddels is gebleken dat er voldoende alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor deze doelgroep beschikbaar komen, waardoor deze tijdelijke inzet van het programma niet langer noodzakelijk is.	
6.	*Land use and disproportionate project scale* The plot in question was originally designated for approximately 11 residential units, and is now being used for an apartment building with more than 30 housing units, fundamentally altering the population density of the area. No clear explanation has been provided regarding:	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 1, 2 en 3. In aanvulling hierop het volgende. De gemeente heeft als bestuurlijke doelstelling om te voldoen aan de urgente woningbouwopgave door meer (betaalbare) woningen te realiseren. Omdat de beschikbare ruimte voor woningbouw beperkt is, dient deze optimaal te worden benut, onder andere door waar mogelijk te	Nee

	- the urban-planning criteria used to justify this increase in density; - why this specific plot was selected; - why locations with greater land availability, such as areas further south in Amstelveen, were not considered.	verdichten. In de Woonvisie 2023-2030 is vastgelegd dat nieuwe woningbouwprojecten minimaal 30% sociale woningbouw moeten bevatten. Het door Reclamant voorgestelde alternatieve plan met 11 grondgebonden woningen maakt het niet mogelijk om aan deze eis te voldoen en biedt bovendien geen efficiënte invulling van de beschikbare locatie, gelet op de gemeentelijke ambitie om schaarse bouwgrond optimaal te benutten. Het beoogde bouwplan wordt in ruimtelijk en programmatisch opzicht passend geacht binnen de bestaande woonomgeving. De gemeente ziet daarom geen aanleiding de schaal en maatvoering van het plan te heroverwegen. Ten aanzien van de suggestie om voor het bouwplan een alternatieve locatie te zoeken, wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 1.	
7.	*Social impact and neighbourhood safety* The sudden introduction of 30+ households (potentially more than 100 new residents) represents a major change for a low-density residential area where children currently play in the street. In the past year, there have already been reported burglaries and break-ins in nearby streets, including during the New Year period. Despite this context, no safety or risk assessment was presented to evaluate how this increase in population density may affect neighbourhood safety and liveability	De vrees voor overlast, voor zover dat in strijd met de openbare orde zou gebeuren, is een kwestie van handhaving die niet in dit omgevingsplan aan de orde kan komen. Indien noodzakelijk kan door gemeente of politie worden gehandhaafd.	Nee
8.	*Digital infrastructure and remote work* An additional aspect not addressed by the project is the capacity of the existing digital infrastructure. Many residents work from home and rely on shared mobile and fixed networks with limited local capacity. The addition of dozens of	Het omgevingsplan dat het beoogde bouwplan mogelijk maakt staat de aanleg van nieuwe digitale infrastructuur t.b.v. internetvoorzieningen of het functioneren van bestaande voorzieningen niet in de weg. Reclamant onderbouwt deze stelling niet.	Nee

	new households will significantly increase network usage, potentially degrading connection quality and reliability, yet no technical assessment of this impact has been presented.		
9.	*Conclusion* As currently presented, the project process is characterised by insufficient time for meaningful public participation, explicit denial or absence of essential technical studies, and a lack of transparency. This makes it impossible for directly affected residents to properly assess whether the project serves the public interest or is appropriate for this location. I therefore request that the project be reconsidered with: - public disclosure of traffic, safety, infrastructure, and alternative-location studies; - a reassessment of the suitability and scale of this location; - a consultation process that allows for informed and meaningful participation by residents.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen hiervoor.	Nee

	Weergave ingediende zienswijze	Beantwoording zienswijze	Aanpassing
	Reclamant 12		
1.	Het plan zal een grote invloed hebben op de bestaande bewoners. De veel hogere dichtheid van het project past niet tussen de bestaande bebouwing.	Wij danken u voor uw reactie. Tevens wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 1 en 3.	Nee
2.	Het aantal nieuwe geplande parkeerplaatsen is veel lager dan de norm	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 4.	Ja

3.	De nieuwe bebouwing zal ook voor extra schaduwwerking zorgen, wat voor meetbare schade zorgt bij een aantal bestaande woningen met zonne-installaties. De huidige woningen aan de noordkant mogen geen diep wortelende bomen in de tuin hebben vanwege de schaduwwerking. In de binnentuin worden drie grote bomen gepland. Om extra schaduwwerking te voorkomen zouden dit laagblijvende bomen moeten zijn als het project op deze manier toch doorgaat.	De belangen van Reclamant zullen niet onevenredig worden geschaad door de voorgestane ontwikkelingen met een toegelaten bouwhoogte van 10 meter. Daarbij is van belang dat er sprake is van een stedelijke omgeving en het woongebouw met een maximum bouwhoogte van 10 meter op 36 meter van de achtergevel van de woning van reclamant 10 is beoogd en ook op meer dan 30 meter van de achterzijde van zijn tuin is gelegen. Uit de uitgevoerde zonnestudie in bijlage 5 bij de plantoelichting volgt dat er ruimschoots wordt voldaan aan de door de raad gehanteerde zogenoemde "lichte TNO-norm" van minimaal twee zonuren per etmaal op de gevel, zodat er geen sprake is van een onevenredige schaduwhinder.	Nee
4.	Er is geen rekening gehouden met het extra verkeer dat de 38 woningen veroorzaken over de smalle wegen in de wijk.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt naar de algemene beantwoording onder 4.	Ja
5.	Het originele plan met 11 grondgebonden woningen past veel beter tussen de bestaande bebouwing. Deze zouden bijvoorbeeld kunnen worden toegewezen worden aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten. Er zijn binnen Amstelveen betere locaties met meer ruimte voor een dergelijk groot aantal woningen.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2. aanvulling hierop het volgende. De gemeente heeft als bestuurlijke doelstelling om te voldoen aan de urgente woningbouwopgave door meer (betaalbare) woningen te realiseren. Omdat de beschikbare ruimte voor woningbouw beperkt is, dient deze optimaal te worden benut, onder andere door waar mogelijk te verdichten. In de Woonvisie 2023-2030 is vastgelegd dat nieuwe woningbouwprojecten minimaal 30% sociale woningbouw moeten bevatten. Het door Reclamant voorgestelde alternatieve plan met 11 grondgebonden woningen maakt het niet mogelijk om aan deze eis te voldoen en biedt bovendien geen efficiënte invulling van de beschikbare locatie, gelet op de gemeentelijke ambitie om schaarse bouwgrond optimaal te benutten.	Nee

		Reclamant maakt verder niet concreet op welke alternatieve locaties wordt gedoeld, die beter geschikt zijn voor een dergelijk groot aantal woningen. Zie tevens de algemene beantwoording onder 1.Het beoogde bouwplan wordt in ruimtelijk en programmatisch opzicht passend geacht binnen de bestaande woonomgeving. De gemeente ziet daarom geen aanleiding de schaal en maatvoering van het plan te heroverwegen.	

	Weergave ingediende zienswijze	Beantwoording zienswijze	Aanpassing
	Reclamant 13		
1	*Introduction* I hereby submit a formal objection to the proposed development consisting of 38 residential units at the above-mentioned location. This proposal represents a substantial deviation from the originally approved plan of 11 row houses.	Wij danken u voor uw reactie. Tevens wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 1 en 2.	Nee
2	*Overdevelopment and Density Concerns* The proposed increase in housing density constitutes overdevelopment in relation to the scale and character of the existing neighborhood. A development of 38 units will significantly intensify usage of the area, resulting in increased congestion and reduced spatial quality.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 1 en 3.	Nee
3	*Impact on Public Space and Children's Play Areas* The proposed development will considerably overburdens the current availability of open and safe outdoor spaces nearby for kids to play.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 1.	Nee
4	*Parking and Traffic Impact* The development will place substantial pressure on existing parking infrastructure and road capacity. Given the limited availability of parking in the area, the proposed number of units is likely to result in	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 4.	Ja

	parking shortages, increased traffic congestion, and potential safety risks for residents and pedestrians.		
5	*Cumulative Impact with Nearby Developments* It is noted that a new apartment complex is currently under development in close proximity to the proposed site. The cumulative impact of these developments has not been adequately addressed. Together, they will impose excessive strain on local infrastructure, public facilities, and available space, thereby diminishing the overall quality of the residential environment.	De ontwikkeling Haagbeuklaan is via een separate planologische procedure mogelijk gemaakt en na uitspraak van de Raad van State intussen onherroepelijk en in werking. Ook de omgevingsvergunning voor het project Haagbeuklaan is onherroepelijk en in werking. Dat betekent dat er geen sprake is van cumulatie van projecten. Uit de ten behoeve van het TAM-omgevingsplan Appellaan 6 verrichtte onderzoeken blijkt dat er met de voorgestane herontwikkeling blijkt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.	Nee
6	*Deterioration of Residential Quality* As a result of increased density, reduced open space, parking constraints, and infrastructure pressure, the proposed development will lead to a measurable deterioration in the quality of life and residential character of the neighborhood.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 1 en 3.	Nee
7	*Request for Reconsideration* In light of the above concerns, I formally request that the planning authority reconsider the proposal and revert to the original plan of 11 row houses, which is more proportionate, compatible with the existing neighborhood, and aligned with principles of good spatial planning and liveability	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2. In aanvulling hierop het volgende. De gemeente heeft als bestuurlijke doelstelling om te voldoen aan de urgente woningbouwopgave door meer (betaalbare) woningen te realiseren. Omdat de beschikbare ruimte voor woningbouw beperkt is, dient deze optimaal te worden benut, onder andere door waar mogelijk te verdichten. In de Woonvisie 2023-2030 is vastgelegd dat nieuwe woningbouwprojecten minimaal 30% sociale woningbouw moeten bevatten. Het door Reclamant voorgestelde alternatieve plan met 11 grondgebonden woningen maakt het niet mogelijk om aan deze eis te voldoen en biedt bovendien geen efficiënte invulling van de	Nee

		beschikbare locatie, gelet op de gemeentelijke ambitie om schaarse bouwgrond optimaal te benutten. Het beoogde bouwplan wordt in ruimtelijk en programmatisch opzicht passend geacht binnen de bestaande woonomgeving. De gemeente ziet daarom geen aanleiding de schaal en maatvoering van het plan te heroverwegen.	
8	*Conclusion* I trust that this objection will be carefully considered in the decision-making process and that due regard will be given to the long-term spatial, social, and infrastructural implications for the neighborhood.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen hiervoor.	Nee

	Weergave ingediende zienswijze	Beantwoording zienswijze	Aanpassing
	Reclamant 14		
1	*Toename van verkeersdrukte* De wijk kent momenteel al een hoge verkeersdruk. Extra woningen zullen leiden tot meer autoverkeer, wat de verkeersveiligheid, met name voor kinderen en ouderen, verder onder druk zet	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 4.	Ja
2	*Onvoldoende parkeercapaciteit* Er is nu al sprake van een tekort aan parkeerplaatsen. Het plan voorziet niet in voldoende parkeeroplossingen voor de extra bewoners, wat zal leiden tot parkeerproblemen inde openbare ruimte.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 4. Ja	
3	*Gebrek aan speelruimte en groenvoorzieningen* De wijk beschikt over beperkte speel-en groenzones voor kinderen. Verdichting zonder uitbreiding van voorzieningen zal ten koste gaan van de leefkwaliteit en ontwikkelingsmogelijkheden van kinderen	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 1 en 3.	

4	*Hoogbouw past niet in het straatbeeld* De geplande hoogbouw is niet in overeenstemming met de bestaande laagbouw in de wijk. Dit zorgt voor aantasting van het karakter, uitzichtverlies en mogelijk schaduwhinder	Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 1 en 3. Aanvullend kan worden opgemerkt dat de belangen van Reclamant niet onevenredig worden geschaad door de voorgestane ontwikkelingen met een toegelaten bouwhoogte van 10 meter. Daarbij is van belang dat er sprake is van een stedelijke omgeving en het woongebouw met een maximum bouwhoogte van 10 meter op 36 meter van de achtergevel van de woning van reclamant 10 is beoogd en ook op meer dan 30 meter van de achterzijde van zijn tuin is gelegen. Uit de uitgevoerde zonnestudie in bijlage 5 bij de plantoelichting volgt dat er ruimschoots wordt voldaan aan de door de raad gehanteerde zogenoemde "lichte TNO-norm" van minimaal twee zonuren per etmaal op de gevel, zodat er geen sprake is van een onevenredige schaduwhinder. Over het verlies aan uitzicht wordt vooropgesteld dat geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Dit neemt niet weg dat dit wel in de belangenafweging is betrokken. Het vorige plan stond een maximale bouwhoogte toe tot 8 meter. Dat wordt met dit plan met maximaal 2 meter verhoogd, waarbij deze bouwhoogte aansluit bij bestaande bebouwing in de omgeving. Reclamant woont een afstand van meer dan 30 meter tot het plangebied, waarbij sprake is van bestaande bebouwing tussen zijn perceel en de beoogede ontwikkeling. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat ook het uitzicht niet onevenredig wordt aangetast door het plan.	Nee
5	*Aantasting van woon-en leefklimaat* Meer woningen betekenen meer geluidsoverlast, meer afval, meer druk op voorzieningen en minder rust. Dit staat haaks op een prettig woonklimaat	Voor woningen geldt dat deze onderling geen richtafstand kennen. Uit de ten behoeve van het omgevingsplan verrichtte onderzoeken blijkt dat het plan in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie.	Nee

6	*Onvoldoende participatie en draagvlak Bewoners* zijn onvoldoende betrokken bij de planvorming. Er is geen aantoonbaar draagvlak voor dit project binnen de wijk.	Ten behoeve van de planvorming voor deze ontwikkeling is een uitgebreid participatietraject doorlopen. De resultaten hiervan zijn opgenomen in paragraaf 7.1 van de plantoelichting. Daarnaast is een samenvatting weergegeven in het participatieverslag, dat als bijlage bij de toelichting wordt gevoegd. Uit dit traject blijkt dat in de tweede helft van 2024 intensief is geparticipeerd en dat verschillende inspanningen zijn verricht om het draagvlak voor het plan te vergroten. De gemeente is zich ervan bewust dat het in deze periode gepresenteerde schetsontwerp niet bij alle omwonenden op instemming kon rekenen. Met name de hoogte en het volume van de bebouwing vormden daarbij een belangrijk punt van zorg. Uit de participatie is een sterke voorkeur naar voren gekomen voor een bouwplan dat beter aansluit bij de bestaande schaal en het karakter van de wijk. Naar aanleiding hiervan is gezocht naar verdere optimalisaties en een verbeterde stedenbouwkundige en architectonische inpassing in de bestaande woonomgeving. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen van het plan: • De maximale bouwhoogte wordt beperkt tot een hoogte die lager is dan die van de direct aangrenzende appartementengebouwen aan de Abelenlaan en de Pruimenlaan; • De hoofdentree van het gebouw is verplaatst naar de westzijde aan de Appellaan, hetgeen bijdraagt	Ja

		aan een rustiger straatbeeld; • De gevellijn aan deze zijde is in lijn gebracht met de bestaande bebouwing, waardoor meer samenhang en eenheid in het straatbeeld ontstaat. In afstemming met de initiatiefnemer zijn daarnaast de volgende architectonische optimalisaties doorgevoerd: • Het aanbrengen van verspringingen in de gevellijn aan alle zijden van het gebouw, wat zorgt voor een speelsere uitstraling en een vermindering van het zogenoemde 'blokkendoos'-effect; • Het verspringend positioneren van balkons aan de zijde van de Notenlaan en de Gleditsialaan, in plaats van het stapelen ervan, wat eveneens bijdraagt aan een minder massieve uitstraling; • Een verhoogde investering in de kwaliteit van de entree, door deze terug te leggen en te voorzien van een pergola; • Het realiseren van een groen dak boven de fietsenstalling aan de noordzijde, waardoor de inkijk in de tuinen van de omwonenden aan die zijde wordt verminderd en omwonenden uitkijken op groen in plaats van op bebouwing. Uit de participatie is ook gebleken dat de omgeving veel waarde hecht aan het behoud van groen in de openbare	

		ruimte. Het plan sluit hierop aan door het bestaande groen te versterken. In de eindsituatie wordt het aantal bomen in de aangrenzende groenstrook verhoogd: langs de Appellaan van 2 naar 4 bomen en langs de Notenlaan van 3 naar 4 bomen. Tijdens de informatiebijeenkomst van 13 januari 2026 is door omwonenden opnieuw aandacht gevraagd voor het aspect parkeren. Daarbij is gebleken dat de zorgen over de voorgenomen parkeeroplossing nog niet volledig waren weggenomen. Naar aanleiding hiervan is het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het bouwplan verhoogd van 15 naar 27. Met deze uitbreiding is het niet langer noodzakelijk om bestaande parkeerplaatsen toe te wijzen aan het nieuwe bouwplan. Het betreft parkeerplaatsen die voorheen in gebruik waren ten behoeve van de gymzalen en die door het verwijderen daarvan zijn vrijgekomen. Hiermee wordt volledig en met zekerheid voldaan aan het aantal parkeerplaatsen dat op grond van de geldende parkeernota voor het bouwplan is vereist (27). Het merendeel van de 12 extra parkeerplaatsen wordt gerealiseerd langs de Notenlaan. In samenhang hiermee wordt de Notenlaan verbreed. Met deze aanpassing wordt tegemoetgekomen aan de wens vanuit de omgeving om de huidige wegbreedte, die door omwonenden als een knelpunt voor de doorstroming wordt ervaren, te verruimen. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vormt de enkele omstandigheid dat draagvlak voor een ontwikkeling ontbreekt, dan wel dat dit draagvlak onvoldoende is gebleken, overigens geen zelfstandig dragend argument om planologische medewerking te weigeren. Er dient immers een afweging plaats te vinden	

		op basis van ruimtelijke motieven (zie onder meer de uitspraak van 8 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2007). Uit het bovenstaande blijkt dat aanzienlijke inspanningen zijn verricht om het draagvlak voor het plan te vergroten. Hoewel een deel van de omwonenden bezwaar blijft houden tegen het plan, staat dit de vaststelling van het voorliggende besluit niet in de weg.	
7	*Strijd met goede ruimtelijke ordening* Het plan lijkt vooral gericht op maximale woningdichtheid in plaats van een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling die rekening houdt met bestaande bewoners. Gelet op bovenstaande verzoek ik u het huidige plan niet vast te stellen en af te zien van verdere woningbouw op deze locatie	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen hiervoor. De realisatie van het appartementengebouw met 38 sociale huurwoningen is in overeenstemming met het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het project is van groot maatschappelijk belang, gelet op het enorme tekort aan sociale huurwoningen in de gemeente en de regio. Ook blijkt uit alle verrichtte onderzoeken dat er kan worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.	Nee

Staat van Wijzigingen

Ambtshalve aanpassingen op voorstel van het college

Toelichting		Aanpassing
Par. 3.3	Op grond van de waterschapsverordening is het verboden zonder omgevingsvergunning het verhard oppervlak uit te breiden met meer dan 300 m^2 Netto leidt het bouwplan Appellaan Notenlaan per saldo tot een toename in verharding van ongeveer 295 m2. Dat is minder dan het criterium van het waterschap van maximaal 300 m2 nette-verharding. Daarboven geldt een vergunningsplicht. In overleg met het waterschap is gebleken dat ook de netto verharding van de omliggende openbare ruimte in de watercompensatie meegerekend dient te worden. Het gaat dan om o.a. parkeerplaatsen en trottoirs in het kader van het woonrijp maken. Deze extra netto-verharding bedraagt ca. 510 m2. Het totaal van ca. 805 m2 dient dus te worden gecompenseerd op basis van de geldende waterbergingsnorm van 10% (= ca. 80 m2). In de verdere planuitwerking wordt deze wateropgave concreet uitgewerkt. Mogelijke maatregelen zijn onder meer de aanleg van wadi's in de binnentuin, het toepassen van bufferblokken of ondergrondse kratten onder de parkeerplaatsen, of het inrichten van een bestaande oever nabij de Populierenlaan als natuurvriendelijke oever. Deze laatstgenoemde	De tekst in paragraaf 3.3. van de toelichting wordt overeenkomstig aangepast. In verband hiermee wordt in de bestemming Tuin in de regels tevens voorzien in de mogelijkheid van waterhuishoudkundige voorzieningen.

	maatregel biedt op zichzelf al ruimschoots voldoende capaciteit om in de benodigde watercompensatie te voorzien. De vereiste vergunning op grond van de waterschaps-verordening zal worden aangevraagd voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwplan.	

Regels		Aanpassing
Artikel	Algemeen Er zijn enkele redactionele en tekstuele aanpassingen gedaan. In sommige artikelen wordt daarnaast nog verwezen naar hoofdstuk 22B, waar dat 22F moet zijn.	-22B wordt vervangen door 22F
6	Artikel 6 (Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten) wordt aangepast. De vergunningsplicht voor strijdig gebruik en dus een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, is (al) bij wet geregeld.	Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locaties toegedeelde functies en gebruiksregels.
8.2. onder b	In de bestemming Tuin in de regels tevens voorzien in de mogelijkheid van waterhuishoudkundige voorzieningen, t.b.v. bijvoorbeeld wadi's	Toegevoegd wordt artikel 8.2. onder b: waterhuishoudkundige voorzieningen.
10.2	Nadere borging van de betreffende woningen als sociale huurwoning.	Artikel 10.2 onder a komt als volgt te luiden:

		wonen in een woongebouw, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 38, waarvan 100% daarvan wordt gerealiseerd en in stand dient te worden gehouden als sociale huurwoning conform de 'Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2023, met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning, al dan niet in combinatie met uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-gebonden bedrijf;