Gemeente Amstelveen

Ontvangen reacties en beantwoording hiervan op de herontwikkeling:

Augustinuspark

Amstelveen, 31 augustus 2026

Z24-088512

Aanleiding

De initiatiefnemer heeft een plan ingediend voor herontwikkeling van winkels, voorzieningen en bovengelegen woningen in het Augustinuspark, waarbij de oude bebouwing wordt gesloopt en op de vrijgekomen grond ca. 102 woningen worden gebouwd in verschillende prijscategorieën. Onder de Omgevingswet is participatie verplicht bij buitenplanse initiatieven waarvoor de gemeenteraad heeft aangegeven dat participatie verplicht is. Het initiatief voor de herontwikkeling valt hieronder. De initiatiefnemer is hiervoor zelf verantwoordelijk. De gemeente toetst vooraf en achteraf of aan de eisen en voorwaarden wordt/is voldaan.

Op 8 juli 2024 en op 5 november 2025 heeft de initiatiefnemer over dit plan twee participatiebijeenkomsten georganiseerd. Tijdens deze avonden konden omwonenden en belanghebbenden de plannen bekijken, vragen stellen en aandachtspunten en ideeën meegeven. Hiervan zijn verslagen gemaakt waarin de opgehaald reacties zijn weergegeven en daarop is gemotiveerd gereageerd. Op basis hiervan heeft de initiatiefnemer enkele planaanpassingen doorgevoerd.

Begin juni 2026 zijn omwonenden en belanghebbenden schriftelijk door de gemeente geïnformeerd over de rol van de gemeente en over het vervolgproces. Er is aangegeven dat de volgende stap in dit proces is dat het plan wordt voorgelegd aan de gemeenteraad in de zogeheten projectnota.
Om de gemeenteraad bij die besluitvorming een weloverwogen belangenafweging te kunnen laten maken zijn omwonenden en belanghebbenden aanvullend op de eerdere participatie door de initiatiefnemer in de gelegenheid gesteld om schriftelijk vragen, wensen, ideeën, of zorgen over de nieuwbouw door te geven.

Elk van de ingediende reacties is in zijn geheel behandeld. Ze zijn hierna samengevat weergegeven. Dit betekent dus niet dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beantwoording zijn betrokken. De indieners zijn geanonimiseerd en genummerd. In de linker kolom staat de nummering en een opsomming van de punten uit de brief of de mail en in de kolom daarnaast staat de reactie door de gemeente.

Onderhavige verslaglegging wordt, samen met de participatieverslagen, als bijlage opgenomen bij de projectnota.

Belangrijk om te benoemen is het feit dat participatie onder de Omgevingswet geen vervanging van de huidige rechtsbescherming is. Dit betekent concreet dat naast het spoor van participatie ook de nu al bekende wettelijke sporen van inspraak, zienswijzen en bezwaar en beroep blijven gelden. Door middel van deze formele procedures blijft ook onder de Omgevingswet rechtsbescherming gewaarborgd. Participatie kent voornamelijk in het voortraject een belangrijke rol.

Ingediende reacties	Beantwoording/Toelichting door de gemeente
1. Ingekomen mail d.d. 22 juni 2026	
Hierbij wil ik mijn grote zorgen uitspreken over het voorgenomen woningbouwplan aan het Augustinuspark. Ik ben eigenaar/ondernemer van een winkelpand onder de huidige woningen en mijn bedrijf is afhankelijk van de huidige situatie en omgeving. Door de plannen voor sloop en nieuwbouw ontstaat er veel onzekerheid. Niet alleen voor mij, maar ook voor andere ondernemers, medewerkers en klanten. Veel omwonende , ondernemers en personeel ervaren hierdoor momenteel veel stress en zorgen over de toekomst. Daarnaast vind ik het bijzonder jammer dat een mooie, rustige en groene plek met bomen en natuur mogelijk verloren gaat. Het Augustinuspark is voor veel mensen een waardevolle omgeving waar rust, groen en leefbaarheid samenkomen. Een grote nieuwbouwontwikkeling zal volgens mij een grote verandering betekenen voor het karakter van deze plek. Ik wil de gemeenteraad daarom dringend verzoeken om het plan opnieuw te beoordelen en niet verder te gaan met deze ontwikkeling. Ik vraag u om rekening te houden met: • de gevolgen voor bestaande ondernemers en werkgelegenheid; • de onzekerheid die ontstaat voor ondernemers en personeel; • het behoud van groen, bomen en de rustige omgeving; • de waarde van de huidige bebouwing en leefomgeving; • de zorgen van omwonenden en betrokkenen. Ik verzoek de gemeenteraad om het project te stoppen of minimaal opnieuw grondig te onderzoeken met meer aandacht voor behoud van de bestaande situatie en de belangen van ondernemers en bewoners. Graag ontvang ik een bevestiging dat mijn reactie wordt meegenomen in de besluitvorming.	**Er wordt verzocht rekening te houden met de gevolgen voor de ondernemers in het Augustinuspark**. De voorgenomen nieuwbouw heeft gevolgen voor de bewoners en ondernemers in het huidige complex. Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken dient de huidige bebouwing te worden gesloopt. De initiatiefnemer sluit hiervoor koopovereenkomsten met alle eigenaren. De indiener heeft telefonisch toegelicht dat hij als huurder van een van de winkelruimten veel onzekerheid heeft over de continuïteit van zijn bedrijfsvoering op de huidige locatie. De gemeente is echter geen partij in de huurovereenkomst tussen twee particuliere partijen, en de rechten en plichten die hieruit voortvloeien. We hebben begrepen dat er, indien daar afhankelijk van of de huurovereenkomst aanleiding voor is, er gesprekken lopen tussen partijen (ontwikkelaar, eigenaren, huurder) om tot een passende oplossing te komen. Geadviseerd wordt om voor dit punt contact op te nemen met de verhuurder. Onderstaand een beleidsmatige motivering van de voorgenomen functiewijziging: De gemeenteraad heeft al in 2006 in een wijkvisie aangegeven dat het voorde wijk Keizer Karelpark belangrijk is om detailhandel en horeca te concentreren aan de Van der Hooplaan, en tegelijkertijd aan vernieuwing van oude complexen te werken. In het vigerende bestemmingsplan Amstelveen Midden West (2022) wordt de projectlocatie Augustinuspark aangemerkt als een gebied met beperkte toekomstwaarde voor de huidige detailhandels-, horeca- en dienstverleningsfuncties. Het winkelgebied wordt omschreven als verouderd, deels leegstaand en zonder perspectief. In de toelichting wordt daarom expliciet gewezen op mogelijkheden voor transformatie naar onder meer woningen, kantoren of maatschappelijke functies. Als toekomstige ontwikkeling wordt in het bestemmingsplan de herontwikkeling van het wijkwinkelcentrum Augustinuspark genoemd,

	met circa 110 huur- en koopappartementen in combinatie met een commercieel-maatschappelijke plint en ondergronds parkeren. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen herontwikkeling van de projectlocatie past binnen de beleidsmatige koers van de gemeente. De ontwikkeling sluit aan bij de ambities uit de Wijkvisie en de Omgevingsvisie Amstelveen Bloeit. Deze zetten in op bundeling van functies zoals werklocaties en voorzieningen op centrale goed bereikbare locaties. De locatie Van der Hooplaan is daarbij expliciet aangewezen als potentiële ontwikkellocatie. **Er wordt verzocht rekening te houden met behoud van groen, bomen en rustige leefomgeving.** De gemeente onderschrijft de huidige kwaliteit van de directe leefomgeving en het belang hiervan. Het ontwikkelplan ziet er op dat het bestaande groen zoveel mogelijk wordt behouden. Doordat er zoveel mogelijk wordt gebouwd op de footprint van de huidige bebouwing gaat daar geen/weinig bestaand groen verloren. Hoogstens gaat de herinrichting van de openbare parkeerplaatsen te koste van bestaand groen maar dat blijft tot een minimum beperkt. Voor bomen die worden gekapt geldt een herplantplicht. Daarentegen is het huidige winkelplein tussen de bebouwing momenteel verhard ingericht, met verspreid over het plein enkele bomen. Met het planvoornemen wordt het huidige winkelplein vergroend en ingericht als een aantrekkelijke ontmoetingsplek voor de buurt. Hiermee wordt beoogd het Augustinuspark en de directe omgeving kwalitatief te versterken en de leefbaarheid te vergroten, gecombineerd met een woonprogramma. Door het parkeren grotendeels onder de nieuwe bebouwing te situeren, ontstaan er zichtlijnen in oost-westrichting onder het gebouw door. Met deze oplossing wordt rekening gehouden met de parkstructuur en de doorzichten naar het park, waarmee bestaande doorzichten worden versterkt en verschillende delen van het park met elkaar worden verbonden. Met deze oplossing wordt beoogd de ruimtelijke samenhang te verbeteren.

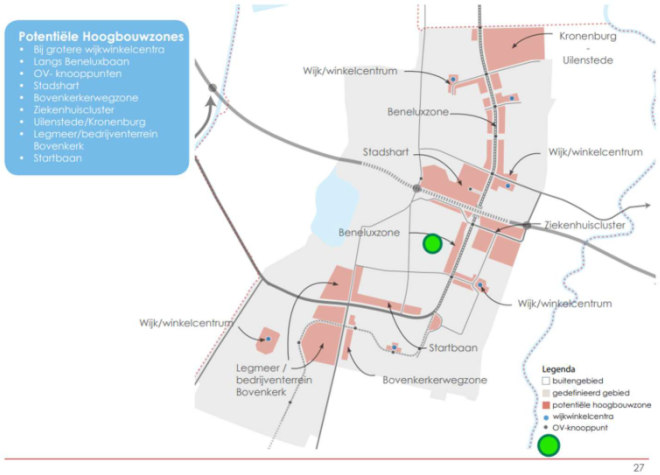
	Er wordt verzocht rekening te houden met de zorgen van omwonenden en betrokkenen. Om zoveel mogelijk rekening te kunnen houden met zorgen en belangen van omwonenden en belanghebbenden is een informatie-/participatietraject doorlopen. Daarin zijn door de initiatiefnemer van het bouwplan 2 informatie-/participatiebijeenkomsten gehouden. Hiervan zijn verslagen gemaakt waarin ook is aangegeven wat er met de verschillende reacties is/wordt gedaan. Vervolgens zijn omwonenden en belanghebbenden door de gemeente in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke reactie te geven. Onderhavige notitie is de verslaglegging daarvan. Hiermee wordt de gemeenteraad bij de verdere besluitvorming in staat gesteld om een zo goed mogelijke belangenafweging te maken. **De gemeenteraad wordt verzocht om het project te stoppen of opnieuw grondig te onderzoeken met meer aandacht voor behoud van de bestaande situatie en de belangen van ondernemers en bewoners.** De inhoudelijke aandachtspunten zijn hierboven toegelicht. Zoals omschreven heeft het doorlopen participatietraject als doel om alle belangen zorgvuldig te kunnen wegen. Bij behandeling van de projectnota door de gemeenteraad, waar dit verslag onderdeel van uit maakt, worden de reacties van omwonenden meegenomen.
2. Ingekomen mail d.d. 23 juni 2026	
Als klant en bezoeker van de winkels in het Augustinuspark wil ik mijn zorgen uitspreken over het voorgenomen woningbouwplan. Ik kom regelmatig in dit gebied en waardeer de huidige omgeving, de rust, het groen en de bestaande winkels die een belangrijke functie hebben voor de buurt. De winkels en ondernemers zorgen voor verbinding en een prettige leefomgeving voor bewoners en bezoekers. Ik maak mij zorgen dat door de sloop en nieuwbouw de bestaande winkels en ondernemers onder druk komen te staan en mogelijk	**De indiener vindt het belangrijk dat de groene en rustige uitstraling van het Augustinuspark behouden blijft.** De gemeente onderschrijft dit belang. Voor een inhoudelijke reactie hierop wordt verwezen de reactie onder 1. **Er worden zorgen geuit over het verdwijnen van de winkels in het Augustinuspark.** Hier ligt een beleidsmatige motivering aan ten grondslag. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de reactie onder 1.

verdwijnen. Dit zou een groot verlies zijn voor de buurt en voor de mensen die hier dagelijks komen. Daarnaast vind ik het belangrijk dat de groene en rustige uitstraling van het Augustinuspark behouden blijft. Een grote verandering van deze plek kan gevolgen hebben voor de sfeer, bereikbaarheid en leefbaarheid. Ik verzoek de gemeente en de gemeenteraad om de belangen van bewoners, ondernemers én klanten goed mee te wegen voordat er een definitief besluit wordt genomen. Ik vraag u om kritisch te kijken naar dit plan en te onderzoeken hoe de bestaande kwaliteiten van het gebied behouden kunnen blijven. Graag ontvang ik een bevestiging dat mijn reactie wordt meegenomen in de besluitvorming.	**Er wordt aan de gemeente en de gemeenteraad verzocht om de belangen van bewoners, ondernemers én klanten goed mee te wegen voordat er een definitief besluit wordt genomen.** De gemeente maakt een afweging waarbij alle belangen zo goed mogelijk worden gewogen. Mede op basis van de verslagen van de participatieavonden en onderhavige notitie. Op deze wijze wordt de reactie meegenomen in de besluitvorming. Zie ook de toelichting onder 1.
3. Mail ontvangen 2 juli 2026	
Inleiding De VvE erkent het belang van revitalisering van het Augustinuspark en begrijpt de maatschappelijke opgave waarvoor de gemeente staat. Wij zijn echter van mening dat het huidige plan onvoldoende rekening houdt met de belangen van omwonenden, de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en de langetermijneffecten voor leefbaarheid, duurzaamheid en gezondheid. De participatie zoals tot nu toe ervaren wij als ondermaats. Ook vinden wij het kwalijk dat, in tegenstelling tot wat door uw collega van Afdeling Stedelijke vernieuwing is toegezegd, onze brief van d.d. 5 december 2025 niet bij de raadsstukken van 23 december 2025 is gevoegd, en zo naar onze beleving buiten het besluitvormingsproces en buiten het zicht van B&W is gehouden. Ook heeft de initiatiefnemer nooit een reactie gegeven op deze ook aan hem ter hand gestelde brief.	Op 4 december 2025 heeft een digitaal overleg plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van de VvE. Daarin is aangegeven dat de VvE niet in staat is geweest om de participatie-bijeenkomst op 5 november 2025 bij te wonen maar dat er wel zorgen/bedenkingen zijn t.a.v. de voorgenomen planontwikkeling. In overleg zijn de besproken belangen alsnog schriftelijk met de initiatiefnemer gedeeld. Er wordt aangegeven dat deze brief niet bij de raadsstukken van 23 december 2025 is gevoegd. Aangenomen wordt dat hiermee het 'vervolgbesluit wenselijkheid' door het College van B&W op deze datum wordt bedoeld. Het is juist dat het niet meer is gelukt om de nagekomen inbreng tijdig te verwerken in het participatieverslag. Op 5 januari 2026 is dat per email aan de VvE toegelicht. Dit betekent overigens niet dat de belangen niet worden/zijn meegenomen in de verdere planuitwerking. Mede naar aanleiding van de inbreng van de VvE heeft de initiatiefnemer na de laatste participatiebijeenkomst op 5 nov. 2026 nog een planaanpassing

	doorgevoerd waarbij het hoogteaccent is verschoven naar de meest zuidelijke kant van het woongebouw. De email van 2 juli 2026 omvat een uitgebreide reactie op het planontwerp. Onderstaand worden de daarin genoemde aandachtspunten puntsgewijs toegelicht. Bij behandeling van de projectnota door de gemeenteraad, waar dit verslag onderdeel van uit maakt, worden de reacties van omwonenden meegenomen. Op deze wijze worden de belangen (alsnog) betrokken in de bestuurlijke besluitvorming.
Bezonning en schaduwwerking Hoewel een bezonningsstudie is uitgevoerd, maken bewoners zich ernstige zorgen over de gevolgen van de voorgestelde bouwhoogte voor de bezonning van bestaande woningen en buitenruimtes. De toevoeging van een gebouw met meerdere bouwlagen zal leiden tot een afname van direct zonlicht, met negatieve gevolgen voor wooncomfort, energiegebruik, leefkwaliteit en de waarde van bestaande woningen. Gezien het feit dat de voorgestelde nieuwbouw tot 2 keer hoger wordt dan de omliggende appartementengebouwen, bestaat er een reëel risico op een aanzienlijk grotere schaduwwerking dan binnen de bestaande bebouwingsstructuur gebruikelijk is. Wij verzoeken de gemeente een onafhankelijke toets van de bezonningsstudie uit te laten voeren en daarbij specifiek de gevolgen voor de appartementen aan de Franciscus van Assisiëlaan inzichtelijk te maken. Hierbij geven wij ook aan dat het ontwerp op de website van de ontwikkelaar volgens ons geen correct beeld geeft door een onjuiste hoogte en opbouw van ons appartementsgebouw, misleidend kleurgebruik (overlappende grijstinten bij het aangeven van schaduw) en bijgetekende bomen werpen dezelfde schaduw als een gebouw, cq hebben op de tekeningen het gehele jaar door bladeren.	We onderschrijven dat de schaduwstudie op bepaalde punten te wensen over laat. De initiatiefnemer heeft deze inmiddels aan laten passen en beschikbaar gesteld. Bij toetsing van een bouwplan in strijd met het omgevingsplan worden de belangen van de aanvrager altijd afgewogen tegen de belangen van buurtbewoners. Deze afweging wordt nog belangrijker indien door het uitbreiden van een woning bij omringende woningen meer schaduw en minder zonlicht ontstaat en daardoor een verminderd woongenot. Om een objectieve toets uit te kunnen voeren, is het van belang een duidelijke norm te hebben op grond waarvan bepaald kan worden welke achteruitgang in bezonning op zon-ontvangende gevels wel en welke achteruitgang niet meer aanvaardbaar wordt geacht voor de omgeving. Gemeenten zijn vrij om hier een eigen invulling aan te geven. De meeste gemeenten hanteren normen die door TNO (Nederlandse Organisatie voor Onderzoek en advies) zijn ontwikkeld. TNO heeft zowel een lichte als een strenge norm ontwikkeld. De meeste gemeenten in Nederland maken gebruik van de lichte norm. Omdat Amstelveen hoofdzakelijk bestaat uit stedelijk gebied, gaat ook hier de voorkeur uit naar de lichte norm. Deze norm omschrijft een minimaal aantal zonne-uren per dag gedurende een bepaalde periode in het jaar. Op verzoek van de gemeente heeft de initiatiefnemer op basis van het schetsplan een eerste aanzet gemaakt om het plan te refereren aan de TNO-norm. De voorlopige uitkomst is dat het plan voldoet aan de ‘lichte’-TNO-norm. Dit is een eerste indicatie dat het bouwplan op dit punt

	voldoet aan de gemeentelijke beleidsregel. Na verdere planuitwerking wordt in het vervolgproces ook verdere uitwerking van de schaduwstudie verlangd en beoordeeld. De herziene schaduwstudie is als bijlage opgenomen bij dit verslag.
Privacy verlies en inkijk De voorgestelde bebouwing introduceert nieuwe zichtlijnen richting bestaande appartementen en balkons. Bewoners vrezen een aanzienlijke vermindering van hun privacy als gevolg van directe inkijk vanuit hogere verdiepingen. Door de aanzienlijke hoogte van het gebouw zullen bewoners vanaf meerdere verdiepingen rechtstreeks zicht hebben op woningen, slaapkamers, balkons en privéruimten van omwonenden. Deze ruimtes liggen aan de kant van de geplande nieuwbouw. Dit aspect lijkt in de huidige plannen onvoldoende te zijn gewogen.	De gemeente is zich er van bewust dat de voorgenomen nieuwbouw voor de bewoners van de omliggende woongebouwen gevolgen heeft voor wat betreft inkijk. In de directe omgeving van Augustinuspark staan meerdere 5/6-laagse gebouwen, aan de Ds. O.G. Heldringstraat, de Franciscus van Assisiëlaan en de Maarten Lutherweg. Voorliggende voorstel van het bouwplan bestaat uit verspringende bouwhoogten, waarbij de bouwhoogte afneemt richting de omliggende bebouwing. Met het nieuwbouwplan wordt de afstand tussen de bebouwing in het Augustinuspark en het woongebouw aan de Ds. O.G. Heldringstraat vergroot van ca. 5 meter (bestaande situatie) naar ca. 17 meter. Hiermee is beoogd om zo goed als mogelijk aan te sluiten op de schaal van de omgeving en de ruimtelijke impact zoveel als mogelijk te beperken. Ook bij het bepalen van de woningtypologie is met dit punt rekening gehouden. Om eventuele inkijk te beperken zijn de nieuwe woningen met de galerij-zijde naar de woningen aan de Fr. Van Assisiëlaan gekeerd. De woningen aan de Ds. O.G. Heldringstraat zijn zelf al met de galerij-zijde naar de ontwikkellocatie gekeerd. In wettelijke zin stelt het Burgerlijk Wetboek (art. 5:50) dat, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, het niet is geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Het nieuwbouwplan voldoet daar ruimschoots aan. Er is, naast wat in het burgerlijk wetboek staat over rechtstreeks zicht op naburige percelen /panden, niet een voorgeschreven aanvaardbare afstand tussen woningen onderling. In het kader van belangenafweging kan worden gesteld dat de afstanden onderling zeker niet onredelijk zijn, gezien er op dezelfde plaats wordt

	gebouwd en deze over het algemeen ruimer zijn dan in een standaard straatprofiel.
Aantasting van uitzicht en woonkwaliteit De omvang en hoogte van het voorgestelde gebouw leiden tot een substantiële aantasting van het vrije uitzicht van omwonenden. Uitzicht is een belangrijk onderdeel van de woonkwaliteit die bewoners destijds hebben mogen verwachten bij aankoop van hun woning. Daarbij merken wij op dat de voorgestelde nieuwbouw naar verwachting tot 2 keer hoger wordt dan de omliggende appartementengebouwen. Door deze aanzienlijke afwijking in schaal en massa ontstaat een dominante bebouwingsvorm die niet past binnen het bestaande stedenbouwkundige karakter van de omgeving en die een onevenredig negatieve invloed heeft op de woonkwaliteit van bestaande bewoners.	De gemeente is zich er van bewust dat de voorgenomen nieuwbouw voor de bewoners van de omliggende woongebouwen gevolgen heeft voor wat betreft uitzicht. De hiervoor onder "privacy verlies en inkijk" toegelichte ruimtelijke opzet heeft ook als doel om het verlies aan uitzicht voor omwonenden zoveel als mogelijk te beperken. Beleidsmatig is het realiseren van woningen in stedelijk gebied gewenst. In een stedelijke omgeving kunnen daardoor geen garanties worden gegeven voor een vrij uitzicht. Het algemeen belang van realiseren van woningen binnen de stad dient in dit kader te worden afgewogen tegen individuele belangen.
Strijdigheid met de Hoogbouwvisie van Amstelveen De voorgestelde bouwhoogte wijkt aanzienlijk af van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Met een hoogte die naar verwachting tot 2 keer hoger ligt dan de omliggende appartementencomplexen, ontstaat een bouwvolume dat qua schaal, uitstraling en ruimtelijke impact onvoldoende aansluit op de bestaande woonwijk en het Augustinuspark. Het Augustinuspark ligt buiten de door de gemeente aangemerkte potentiële hoogbouwzone (zie pagina 27 van de Hoogbouwvisie Amstelveen).	Er wordt terecht geconstateerd dat het Augustinuspark in de Hoogbouwvisie Amstelveen 2019 niet is aangewezen als potentiële hoogbouwzone. In beginsel geldt hier de 'Amstelveense hoogte' van maximaal 18 meter, ofwel ongeveer 6 bouwlagen. Het voorliggende plan, met een getrapte bouwhoogte oplopend van 5 tot circa 9 bouwlagen inclusief parkeren, wijkt daarvan af. Afwijken van de Hoogbouwvisie is niet op voorhand uitgesloten, maar vraagt om een expliciete en project specifieke onderbouwing. Daarbij moet worden aangetoond dat de afwijking ruimtelijk, stedenbouwkundig en maatschappelijk voldoende meerwaarde oplevert. Het voorliggende plan dient aansluiting te vinden bij de kernprincipes uit de visie: zorgvuldig verdichten binnen bestaand stedelijk gebied, versterken van de kwaliteit van de leefomgeving en het efficiënt benutten van goed bereikbare locaties. Het college van B&W heeft eerder besloten de wenselijkheid van het initiatief vast te stellen en de haalbaarheid verder te onderzoeken, omdat de locatie is aangemerkt als een plek waar stedelijke vernieuwing en een gebiedsimpuls wenselijk zijn. De gemeente ziet in de ontwikkeling kansen om de huidige situatie te verbeteren. Het bestaande winkelplein is grotendeels verhard en heeft



In de Hoogbouwvisie Amstelveen worden een aantal voorwaarden en uitgangspunten door u benoemd:
Pagina 22: "Om te zorgen dat Amstelveen groen blijft wordt er niet gebouwd in de Bovenkerkerpolder, het Amsterdamse Bos en de Amstelscheg. Ook wordt er niet gebouwd in de waardevolle (Heem)parken en wordt er zorgvuldig omgegaan met waardevolle groenzones in de bestaande woonwijken."
Pagina 23: "Om het lommerrijke karakter ook in de bebouwde gebieden te behouden stelt deze visie dat nieuwbouw niet hoger mag zijn dan de 'Amstelveense hoogte' en zich voegt naar de hoogte van de omliggende gebouwen. De 'Amstelveense hoogte' is bepaald op 18 meter aan de hand van de gemiddelde boomkruinhoogte van 15 tot 20 meter. Met deze maximale bouwhoogte blijft nieuwbouw onder het bladerdak van de stad. Slechts enkele slanke hoogbouwaccenten mogen op aangegeven locaties hoger worden gebouwd en steken daarmee door het bladerdak heen. De bouwhoogte van deze hoogbouwaccenten moet reageren op de directe omgeving waarmee een passende inpassing in de bestaande structuur wordt gewaarborgd."
Wij verzoeken de gemeente daarom expliciet te onderbouwen hoe dit project zich verhoudt tot de geldende hoogbouwvisie, omgevingsvisie en ruimtelijke uitgangspunten van de gemeente Amstelveen. Ook vragen wij

beperkte verblijfskwaliteit. Door herontwikkeling kan verharding plaatsmaken voor meer groen en kan het Augustinuspark aan deze zijde worden versterkt. Daarnaast kan het plan bijdragen aan nieuwe woningen, een betere aansluiting op het park en het verbeteren van de huidige ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

Het bouwplan beoogt aansluiting te vinden bij de omgeving door middel van een getrapte massaopbouw van 5 tot 9 bouwlagen, dakterrassen, een L-vormige hoofdstructuur, vergroening van het huidige verharde plein en het maken van doorzichten richting het park. De afstand van de nieuwbouw tot het bestaande woongebouw aan de Ds. O.G. Heldringstraat wordt, t.o.v. de huidige/te slopen bebouwing, vergroot. Met deze ingrepen wordt beoogd de overgang naar de omliggende bebouwing te verzachten, de impact op de omgeving te beperken en de parkstructuur te versterken.

De gemeente onderkent daarnaast het genoemde risico op precedentwerking. Een eventuele afwijking van de Hoogbouwvisie kan alleen project specifiek worden beoordeeld en betekent niet dat op andere locaties buiten hoogbouwzones vergelijkbare bouwhoogtes vanzelfsprekend aanvaardbaar zijn. Per locatie blijft een afzonderlijke integrale afweging nodig.

de gemeente expliciet te motiveren waarom deze afwijking stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht en hoe dit zich verhoudt tot de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid en de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de wijk en woon-/leefkwaliteit van de bewoners in de omliggende gebouwen, vooral ons gebouw en dat aan de Lindenlaan/OG Heldringstraat. Daarnaast bestaat het risico op precedentwerking voor toekomstige hoogbouwontwikkelingen in de omgeving.	
Verkeersdrukte en verkeersveiligheid De toevoeging van 102 woningen zal leiden tot extra verkeers-bewegingen in een al drukke omgeving. Wij missen een duidelijke analyse van: • verkeersafwikkeling; • verkeersveiligheid voor fietsers, voetgangers, kleuters en basisschoolkinderen van en naar de naast gelegen brede school. Nu is de situatie 's ochtends en 's middags al problematisch en gevaarlijk; • effecten op omliggende woonstraten; • effecten tijdens de bouwperiode. De bestaande infrastructuur lijkt niet ontworpen voor een dergelijke toename van verkeersintensiteit.	Een toename van het verkeer is inherent aan het toevoegen van woningen in een bestaande woonomgeving. Dit geldt voor ieder inbreidingsplan, maar mag niet leiden tot onveilige situaties. De zorgen hierover zijn begrijpelijk. Er wordt aangegeven dat een verkeerskundige analyse ontbreekt, voor zowel de bouw- als de gebruiksfase. In een volgende/latere planfase wordt bij de ruimtelijke procedure/het vergunningstraject een verkeerskundige onderbouwing verlangt en beoordeeld. Daarin dienen ook de in de reactie aangedragen onderwerpen te worden beschouwd. Op voorhand kan worden gesteld dat de toename van het autoverkeer als gevolg van het voorgestelde bouwplan relatief gering is en kan opgevangen worden door het bestaande wegennet. Er is sprake van een ruime restcapaciteit op de Lindenlaan en de aangrenzende woonstraten. Binnen deze restcapaciteit is een verkeersveilige afwikkeling van het verkeer mogelijk, ook in een schoolomgeving. De verkeerskundige inrichting van de omgeving voldoet aan de richtlijnen van Duurzaam Veiligheid en de totale hoeveelheid verkeer die we verwachten, inclusief het voorgenomen bouwplan, is passend bij deze inrichting. Verkeersafwikkeling en eventueel benodigde verkeersmaatregelen gedurende de uitvoeringsfase zijn onderwerpen die later aan de orde komen bij de (uitvoering van) de eventueel ter verlenen/verleende omgevingsvergunning.
Toename van parkeerdruk Ondanks eventuele parkeervoorzieningen binnen het project bestaat het risico dat bezoekers en bewoners uitwijken naar omliggende straten. De parkeerdruk in de omgeving is al hoog. Wij verzoeken om een	Parkeerdruk als gevolg van de nieuwbouw is een onderwerp dat leeft bij de omwonenden van het Augustinuspark. Ook op de participatie-avonden is dit aan de orde gesteld. Het plan dient te voldoen aan de door de gemeenteraad vastgestelde gemeentelijke parkeernormen. Hiermee is

onafhankelijk parkeeronderzoek waarin de werkelijke toekomstige parkeerbehoefte wordt meegenomen.	geborgd dat er zo minimaal mogelijk sprake zal zijn van parkeeroverlast voor omwonenden als gevolg van het nieuwbouwplan.
Waardevermindering van woningen De combinatie van verlies aan uitzicht, inbreuk op privacy, afname van bezonning en toegenomen druk op de leefomgeving leidt tot een waardedaling van bestaande woningen in ons gebouw. Wij verzoeken de gemeente deze effecten expliciet mee te wegen in haar belangenafweging.	De initiatiefnemer heeft in afstemming met de omwonenden en de gemeente de impact op de directe omgeving gepoogd zo beperkt mogelijk te houden. En waar mogelijk de directe leefomgeving te verbeteren. Wanneer de ruimtelijke ontwikkeling desondanks leidt tot waardevermindering kan er sprake zijn van nadeelcompensatie (voorheen planschade). Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. De basisregeling voor nadeelcompensatie staat in titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarin staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. De regels over nadeelcompensatie in afdeling 15.1 van de Omgevingswet zijn een aanvulling op deze algemene regeling uit de Awb. In het vervolgproces van het vergunningstraject verlangt de gemeente voor de onderbouwing van het ruimtelijke besluit een door de initiatiefnemer opgestelde risico-analyse nadeelcompensatie (voorheen planschaderisicoanalyse). Deze analyse brengt in een vroegtijdig stadium de mogelijke financiële schadeclaims door de voorgenomen planologische wijziging in kaart.
CO_2-impact en duurzaamheid Hoewel woningbouw vaak wordt gepresenteerd als duurzaam, ontbreekt een integrale analyse van de totale CO_2-impact van: • de sloop van bestaande gebouwen; • de bouwfase; • materiaalgebruik; • transportbewegingen; • toekomstige verkeersstromen.	**Duurzaamheidbeleid** Amstelveen heeft de ambitie om duurzaam te bouwen en duurzame gebieden te ontwikkelen. Bij elk project of gebied kijkt de gemeente hoe er zo duurzaam mogelijk ontwikkeld kan worden. We doen dat per planontwikkeling aan de hand van de Leidraad Duurzaam Bouwen. In de Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkeling staan de ambities voor duurzaam bouwen. De leidraad bestaat uit vijf thema's: energie, circulair bouwen, groen en ecologie, klimaatadaptief en mobiliteit. Het is vaak niet mogelijk om op alle thema's hoge ambities te hebben, bij elk project wordt bekeken welke thema's het meest relevant/haalbaar zijn. We doen dit gedurende het verdere vergunningstraject en in overleg en

Wij verzoeken de gemeente de volledige klimaatimpact van het project inzichtelijk te maken en te onderbouwen hoe deze zich verhoudt tot de duurzaamheidsambities van de gemeente Amstelveen.	afstemming met de betrokken ontwikkelende partij(en) en onze externe partners. De voorgenomen herontwikkeling biedt ruimte om invulling te geven aan de gemeentelijke ambities op het gebied van klimaatadaptatie en duurzaam bouwen. **Klimaatimpact** De CO2-uitstoot van een bouwplan wordt in het verdere vergunningstraject getoetst als onderdeel van de "milieuprestatie gebouw" (MPG) eis in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Bij nieuwbouw moet aangetoond worden dat voldaan wordt aan de MPG-eis uit artikel 4.159 van het Bbl. De totale CO2-uitstoot van het project (incl. sloop, bouw en transport) wordt niet berekend. Wel worden de stikstofemissies (NOx) berekend voor de bouw- en gebruiksfase. Op basis van de provinciale verordening (OV NH2022) moet in de motivering van het ruimtelijk besluit aandacht worden gegeven aan klimaatadaptatie (art. 6.75). Er zal een risicoanalyse gemaakt worden van de aanwezige en de te verwachten klimaatrisico's binnen het plangebied. Dit geldt voor de volgende onderwerpen: a. Wateroverlast; b. Overstroming; c. Hitte; d. Droogte (watertekort en verzilting); e. Natuurinclusiviteit en biodiversiteit; f. Ecologische en chemische waterkwaliteit. Indien er zich risico's voordoen, dienen maatregelen te worden genomen. Deze maatregelen voldoen aan het basisveiligheidsniveau uit paragraaf 3.1 van het Basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw (MRA). Kan dit door de beperkte omvang of aard van de ontwikkeling redelijkerwijs niet, dan wordt met dit basisveiligheidsniveau rekening gehouden.

Netcongestie en belasting van het elektriciteitsnet Nederland kampt in toenemende mate met netcongestie. De toevoeging van meer dan honderd woningen zal leiden tot extra vraag naar elektriciteit, onder andere voor: • warmtepompen; • laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen; • huishoudelijk verbruik; • collectieve installaties. Wij verzoeken de gemeente inzichtelijk te maken of de bestaande netcapaciteit voldoende is en welke maatregelen worden getroffen als dit niet het geval blijkt te zijn.	De gemeente heeft zeker aandacht voor de gevolgen van netcongestie voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. Nieuwe woningbouwprojecten worden daarom tijdig afgestemd met de netbeheerder, zodat inzicht ontstaat in de beschikbaarheid van voldoende elektriciteitscapaciteit. Ook voor de ontwikkeling van het Augustinuspark zal de gemeente de hiervoor geldende procedure volgen. Woningbouwprojecten krijgen binnen de landelijke afspraken prioriteit. Mocht gedurende het verdere proces blijken dat onvoldoende netcapaciteit beschikbaar is, dan wordt onderzocht welke maatregelen of (tijdelijke) oplossingen mogelijk zijn om de ontwikkeling verder te brengen.
Hitte-stress en Urban Canyon-effect (of Urban Heat Island effect) Hogere en dichter op elkaar geplaatste bebouwing kan leiden tot een verslechtering van het lokale microklimaat. Bewoners maken zich zorgen over: • hogere temperaturen in de zomer; • minder luchtcirculatie; • extra hittestress; • verminderde verblijfskwaliteit van de openbare ruimte. De kans op deze effecten neemt toe naarmate gebouwen hoger worden en dichter op elkaar staan. De voorgestelde bouwhoogte, die aanzienlijk hoger is dan de bestaande bebouwing, vergroot het risico op warmteopslag, verminderde ventilatie en een verslechtering van het lokale leefklimaat. Wij verzoeken de gemeente een onafhankelijke analyse van deze effecten te laten uitvoeren.	Hitte-stress is, als onderdeel van klimaatadaptatie, een thema dat de aandacht heeft. Door het toevoegen van extra gebouwd volume kan ook het risico op hittestress lokaal toenemen. Mogelijkheden om dit te mitigeren zijn het toevoegen van voldoende groen om en op het gebouw. Dit kan door middel van een groene tuin met voldoende bomen en gelaagde beplanting, gevel groen of een groen dak. Essentieel hiervoor is om de verharding in de buitenruimte te beperken. Dit is een onderwerp dat bij de verdere planuitwerking en met name bij de vergroening en (her)inrichting van het huidige winkelplein wordt meegenomen.
Windhinder Hogere gebouwen kunnen leiden tot ongewenste windversnellingen rondom het gebouw en in de directe omgeving. Door de aanzienlijke bouwhoogte ten opzichte van de omliggende bebouwing bestaat een verhoogd risico op windhinder en windturbulenties op maaiveldniveau. Wij verzoeken de gemeente een onafhankelijke windstudie te laten uitvoeren alvorens verdere besluitvorming plaatsvindt.	Wij begrijpen de zorg ten aanzien van eventuele windhinder. Voor een dergelijk onderzoek geldt een vastgestelde NEN-norm (8100). Dit is een landelijk norm die het windklimaat en windgevaar in de gebouwde omgeving beoordeelt. De norm toetst of locaties rond gebouwen veilig en comfortabel zijn voor activiteiten zoals wandelen, slenteren en zitten. Op basis van ervaringen bij andere projecten in Amstelveen verwachten wij op dit moment niet dat de windhinder hier als matig of slecht gekwalificeerd wordt. Bij de verdere planuitwerking bekijken we of er

	aanleiding is om een windhinderonderzoek uit te laten voeren. Mocht uit eventueel onderzoek anders blijken, dan zal hierover in overleg worden gegaan met de initiatiefnemer voor het nemen van (mitigerende) maatregelen.
Druk op openbare ruimte en voorzieningen De toevoeging van 102 woningen heeft gevolgen voor: • groenvoorzieningen; • speelvoorzieningen; • afvalinzameling; • mobiliteit; • maatschappelijke voorzieningen; • de kwaliteit van de openbare ruimte • het geluidsniveau in de directe omgeving Wij missen een integrale analyse van deze effecten en wij verzoeken de gemeente dit inzichtelijk te maken.	Zeer begrijpelijk dat er aandacht wordt gevraagd voor de extra druk op (openbare) voorzieningen. Door lopende ruimtelijke ontwikkelingen zal het aantal woningen in Amstelveen tot 2040 naar verwachting toenemen. In de Omgevingsvisie zijn 5 ruimtelijke opgaven benoemd. 1 daarvan is "vitale maatschappelijke voorzieningen". Dat gaat over de capaciteit en aard van voorzieningen, de druk op voorzieningen en spreiding van voorzieningen. Onder de kernopgave "Amstelveen in balans" stuurt de gemeente er op dat de huidige leefbaarheid en kwaliteit van voorzieningen behouden blijft. Er lopen veel projecten en ruimtelijke (gebieds)ontwikkelingen die bijdragen aan de 5 ruimtelijke opgaven. In de direct nabijheid van het ontwikkelgebied Augustinuspark voegen wij bijvoorbeeld als gemeente maatschappelijke voorzieningen toe aan de Lindelaan. Bij het toevoegen van een groot aantal woningen is het noodzakelijk om ook te investeren in de buitenruimte en leefkwaliteit op maaiveldniveau. In de uitwerking van dit project moet de inrichting van de buitenruimte nog vorm krijgen. Aandachtspunten waar we in de verdere planuitwerking op sturen zijn: - Ruimte voor ontmoeten, bewegen en sociale cohesie (de tuin als buitenhuiskamer), - Tegengaan van hittestress door toevoeging van voldoende bomen en gelaagde beplanting voor schaduw, - Verbeteren van sociale veiligheid, door het vermijden van donkere plekken met onvoldoende ogen op straat, verlichting en zichtlijnen, - Een parkeeroplossing die niet in strijd is met bovenstaande punten. Bij deze aantallen appartementen worden er ondergrondse containers bijgeplaatst. De locatie hiervan wordt zorgvuldig bepaald, waarbij onder meer wordt gelet op bereikbaarheid voor bewoners en ophaalwagens.

	Voor het onderwerp ‘mobiliteit’ verwijzen we naar de reactie onder punt 5. Tot slot is geluidhinder van woningen (bron) op omliggende woningen (ontvangers) niet aan maximale geluidsnormen gebonden. De functie 'wonen’ is immers geen hindergevende activiteit zoals bedrijfsactiviteiten dat vaak wel zijn. Van een toename van verkeer kan geluid wel toenemen. Dit zal volgen uit een verkeersanalyse die inde vervolgfase bij het vergunningstraject/de ruimtelijke procedure wordt verlangd en beoordeeld.
Participatieproces Hoewel participatiebijeenkomsten zijn georganiseerd, ervaren veel bewoners dat fundamentele zorgen over bouwhoogte, massa en ruimtelijke impact slechts beperkt zijn verwerkt in het ontwerp. Zo is er toen bezwaar gemaakt tegen de hoogte van het gebouw, om vervolgens in het aangepaste plan te zien dat de hoogte is toegenomen. Het feit dat volgens de informatiebrief slechts een relatief beperkte aanpassing is doorgevoerd, roept vragen op over de daadwerkelijke invloed van participatie op het uiteindelijke ontwerp. Wij verzoeken de gemeente inzichtelijk te maken op welke wijze de ingebrachte bewonersreacties daadwerkelijk zijn verwerkt in de planvorming.	Uit de participatieverslagen van de initiatienemer blijkt dat verschillende reacties, zorgen en suggesties zijn betrokken bij de verdere planuitwerking. Dit heeft geleid tot een aantal ontwerpaanpassingen, terwijl andere suggesties na afweging niet zijn overgenomen. De initiatiefnemer heeft toegelicht dat daarbij verschillende belangen zijn afgewogen, waaronder stedenbouwkundige kwaliteit, de ligging van de Paaskerk, de woningbouwopgave en de inrichting van de openbare ruimte. M.b.t. de bouwhoogte is in de participatieverslagen toegelicht dat er is gekozen om het parkeren onder het gebouw te realiseren, waardoor meer ruimte ontstaat voor groen en een parkachtige inrichting van het gebied. En om de impact van de nieuwbouw te beperken is de bouwhoogte aan de zijden van de naastgelegen woongebouwen verlaagd. Wat tot gevolg heeft dat de bouwhoogte aan de zijde van de Paaskerk is verhoogd. Verder geeft het verslag aan dat aan de zijde van de O.G. Heldringstraat de afstand tot de bestaande bebouwing is vergroot naar ca. 17 meter. Participatie heeft als doel belangen, zorgen, wensen en ideeën op te halen en mee te wegen in de planvorming. Dit betekent niet dat alle ingebrachte voorstellen kunnen worden overgenomen. Wel moet de initiatiefnemer inzichtelijk maken wat met de inbreng is gedaan en motiveren waarom bepaalde voorstellen wel of niet zijn verwerkt. De gemeente heeft beoordeeld of belanghebbenden op passende wijze zijn betrokken, of de verschillende belangen en standpunten voldoende in beeld zijn gebracht en of inzichtelijk is gemaakt wat met de resultaten

	van de participatie is gedaan. Op basis daarvan is geconcludeerd dat het participatieproces zorgvuldig is uitgevoerd.
Cumulatieve ruimtelijke impact en verdichting De VvE verzoekt de gemeente nadrukkelijk om niet uitsluitend naar de effecten van het woningbouwplan Augustinuspark op zichzelf te kijken, maar ook naar de cumulatieve gevolgen van de toenemende verdichting binnen de omgeving van Keizer Karelpark. De afgelopen jaren zijn op meerdere locaties woningbouwontwikkelingen gerealiseerd of aangekondigd. De gezamenlijke effecten hiervan op verkeersstromen, parkeerdruk, energievoorziening, openbare ruimte, groen, waterhuishouding, hittestress en leefbaarheid worden naar onze mening onvoldoende inzichtelijk gemaakt. Een beoordeling van uitsluitend dit project geeft geen volledig beeld van de werkelijke belasting van de omgeving en aantasting van leefbaarheid en woonkwaliteit. Wij verzoeken de gemeente daarom een integrale analyse uit te voeren waarin de totale ruimtelijke en maatschappelijke impact van alle relevante ontwikkelingen in de omgeving wordt betrokken.	In de hier voorgaande reacties is per onderwerp een inhoudelijke toelichting gegeven. En bij een aantal onderwerpen ook aangegeven dat deze gedurende het verdere proces verder (moeten) worden uitgewerkt. Uiteindelijk komen alle relevante aspecten aan de orde bij het ruimtelijk besluit/het vergunningstraject, en wordt er beoordeeld of er sprake is van een zogenoemde goede ruimtelijke ordening' zoals dat onder de omgevingswet 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL) wordt genoemd.
Conclusie en bereidheid tot overleg De VvE onderschrijft de maatschappelijke noodzaak van woningbouw en begrijpt dat de gemeente voor de opgave staat om nieuwe woningen te realiseren. Tegelijkertijd zijn wij van mening dat het huidige plan onvoldoende rekening houdt met de belangen van bestaande bewoners, de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en de leefbaarheid op lange termijn. Daarnaast constateren wij dat de voorgestelde bouwhoogte aanzienlijk afwijkt van de bestaande bebouwing. Een gebouw dat tot 2 keer hoger is dan de omliggende appartementencomplexen heeft onvermijdelijk een grote invloed op bezonning, privacy, uitzicht, windklimaat, ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en de beleving van de wijk. Naar onze mening is deze afwijking onvoldoende onderbouwd en onvoldoende zorgvuldig afgewogen. Wij verzoeken de gemeente Amstelveen daarom: 1. De huidige plannen niet ongewijzigd vast te stellen.	Bij toetsing van een bouwplan in strijd met het omgevingsplan worden de belangen van de aanvrager zorgvuldig afgewogen tegen de belangen van buurtbewoners. Bij behandeling van het initiatief door de gemeenteraad worden de verslagen van beide participatiebijeenkomsten betrokken. Ook van de schriftelijke reacties van omwonenden en belanghebbenden die de gemeente heeft ontvangen wordt verslag gemaakt (onderhavige notitie) en betrokken bij de besluitvorming door de gemeenteraad.

2. Onafhankelijke onderzoeken uit te laten voeren naar bezonning, windhinder, verkeersdruk, parkeerdruk, netcongestie, hittestress, CO_2-impact en trillingsrisico's. 3. De bouwhoogte en bouwmassa opnieuw te beoordelen. 4. De cumulatieve effecten van alle ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving integraal mee te wegen. 5. Alternatieve varianten te onderzoeken die beter aansluiten bij de schaal, het karakter en de leefbaarheid van de omgeving. De VvE wil daarbij met klem benadrukken dat zij niet principieel tegen woningbouw op deze locatie is. Wij zijn bereid om constructief met de gemeente, de initiatiefnemer en andere belanghebbenden mee te denken over alternatieve oplossingen die zowel bijdragen aan de woningbouwopgave als aan het behoud van een aantrekkelijke, leefbare, duurzame en toekomstbestendige woonomgeving. Wij verzoeken de gemeenteraad deze zienswijze integraal te betrekken bij de behandeling van de projectnota en de verdere besluitvorming rondom het woningbouwplan Augustinuspark, en zien uw reactie en uitnodiging om hierover met ons in gesprek te gaan met belangstelling tegemoet.	
4. Mail ontvangen 14 juli 2026	
Naar aanleiding van de ontvangen informatiebrief over het bouwplan voor het Augustinuspark, heb ik een aantal dringende vragen. In de brief staat vermeld dat reageren mogelijk is tot uiterlijk 3 juli 2026 en dat de gemeenteraad de projectnota in het najaar behandelt. Mijn zoon en ik wonen momenteel in een woning in dit gebied en betalen huur. Wij hebben geen verkoopintentie en er is geen overeenkomst getekend met de ontwikkelaar. Indien de gemeente akkoord gaat met het bouwplan, willen wij graag weten waar we aan toe zijn. Als de gemeente dit najaar akkoord gaat met de projectnota, willen wij graag vooraf duidelijkheid over onze woonsituatie.	Wij begrijpen dat wens om duidelijkheid over de woonsituatie. De gemeente is echter geen partij bij de huurovereenkomsten tussen huidige bewoners en bedrijven en de eigenaren van de betreffende percelen, en de rechten en plichten die hieruit voortvloeien. We hebben begrepen dat er, indien daar afhankelijk van of de huurovereenkomst aanleiding voor is, er gesprekken lopen tussen partijen (ontwikkelaar, eigenaren, huurder) om tot een passende oplossing te komen. We adviseren om voor dit punt contact op te nemen met de verhuurder.

Biedt de gemeente ons een gelijkwaardige huurwoning aan als het bouwplan doorgaat? 1. Hoe verloopt deze herhuisvestingsprocedure precies? 2. Worden er in het nieuwe bouwplan ook huurwoningen gerealiseerd die voor ons beschikbaar zijn? 3. Welke concrete ondersteuning biedt de gemeente aan zittende huurders bij het vinden van vervangende woonruimte?	
5. Mail ontvangen 15 juli 2026	
Wij hebben recent de informatiebrief ontvangen over het herontwikkelingsplan (sloop en nieuwbouw van ca. 102 woningen) op Augustinuspark. Wij merken op dat de gestelde reactietermijn (vrijdag 3 juli 2026) inmiddels is verstreken; wij hebben deze brief echter pas kort geleden ontvangen en zijn niet uitgenodigd voor de participatiebijeenkomsten in 2024 en 2025 — mogelijk heeft onze verhuurder destijds deelgenomen. Hierdoor hadden wij tot nu toe geen duidelijk beeld van de plannen, en wij vragen daarom vriendelijk of onze reactie alsnog kan worden meegenomen. Wij huren sinds 2020 het pand op Augustinuspark, waar wij onze onderneming zijn gestart onder de moeilijke omstandigheden van Covid. In de afgelopen jaren hebben wij fors geïnvesteerd in het pand om onze bedrijfsvoering op te bouwen, en wij hebben gedurende deze periode diverse tegenslagen moeten overwinnen, waaronder verlies van personeel door afwijzing van verlenging van werkvergunningen, met aanzienlijke bedrijfsschade tot gevolg. Onze huurovereenkomst voor het pand is in 2025 verlengd voor een nieuwe periode van 5 jaar. Wij zijn inmiddels operationeel onder een nieuwe bedrijfsstructuur en hebben aanvullende investeringen gedaan om de onderneming verder te laten groeien, in het vertrouwen op de geldigheid van deze huurovereenkomst. Wij begrijpen dat de gemeenteraad naar verwachting dit najaar de projectnota behandelt, waarin de belangrijkste regels en voorwaarden	Uiteraard nemen we de reactie mee in de verdere procedure. Om een goede belangenafweging te kunnen maken is het van belang dat alle belanghebbenden kunnen reageren. Voor een inhoudelijke reactie verwijzen we naar onze reactie onder 4. waarin wordt ingegaan op de situatie van huidige huurders. Voor de beleidsmatige motivering van de herontwikkeling, waarbij onder meer de bestaande winkel-/bedrijfspanden worden vervangen door woningbouw verwijzen we naar onze toelichting onder 1.

voor het plan worden vastgelegd. Wij verzoeken u met klem om in deze projectnota expliciet rekening te houden met bestaande huurovereenkomsten zoals de onze, en te waarborgen dat: • onze bedrijfsvoering ongestoord kan doorgaan gedurende de resterende looptijd van onze huurovereenkomst , of • indien voortzetting op de huidige locatie niet mogelijk blijkt, wij passende compensatie ontvangen voor de geleden en te lijden schade, inclusief ondersteuning bij verhuizing naar een alternatieve bedrijfslocatie. Een eventuele verstoring van onze bedrijfsvoering als gevolg van dit plan zou een onomkeerbare en zeer ernstige impact hebben op onze onderneming. Wij blijven graag beschikbaar voor overleg en zien uit naar een transparante update over de voortgang van het proces.	

Bijlagen

- *Bezonningsstudie d.d. 23 juli 2026*
- *Bezonningsstudie TNO-norm d.d. 30 juli 2026*