

# Ruimtelijke onderbouwing Woningbouw Zonnehof



15 september 2016

**Van Riezen & Partners**

Frederiksplein 1  
1017 XK Amsterdam

tel: 020 625 70 25

website: [www.vanriezenenpartners.nl](http://www.vanriezenenpartners.nl)

## Inhoud

	<i>Pagina</i>
<b>1. Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1 Aanleiding en doelstelling	1
1.2 Ligging plangebied en plangrenzen	1
1.3 Leeswijzer	2
<b>2. Beschrijving projectlocatie en voorgenomen herontwikkeling</b>	<b>3</b>
2.1 Bestaande situatie	3
2.2 Voorgenomen herontwikkeling	3
<b>3. Kader en beoogde afwijking</b>	<b>6</b>
3.1 Bestemmingsplan 'Dorpshart Duivendrecht' en uitwerkingsplan 'Zonnehof - Deel 2 woningbouw'	6
<b>4. Afwijkingen van het geldende uitwerkingsplan</b>	<b>9</b>
<b>5. Beleids- en milieuaspecten</b>	<b>12</b>
5.1 Beleidsaspecten	12
5.2 Flora en fauna	12
5.3 Waterparagraaf	13
5.4 Geluid	14
5.5 Bodem	14
5.6 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten	15
5.7 Externe veiligheid	15
5.8 Verkeer en parkeren	16
5.9 Luchtkwaliteit	17
5.10 Regionale behoefte	18
5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	18
<b>6. Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>20</b>
6.1 Eigendom	20
6.2 Exploitatieplan	20
<b>7. Maatschappelijk overleg</b>	<b>21</b>
7.1 Overleg artikel 3.1.1	21
7.2 Ter visie legging	21
<b>Bijlagen:</b>	
<b>1. PM</b>	

## 1 Inleiding

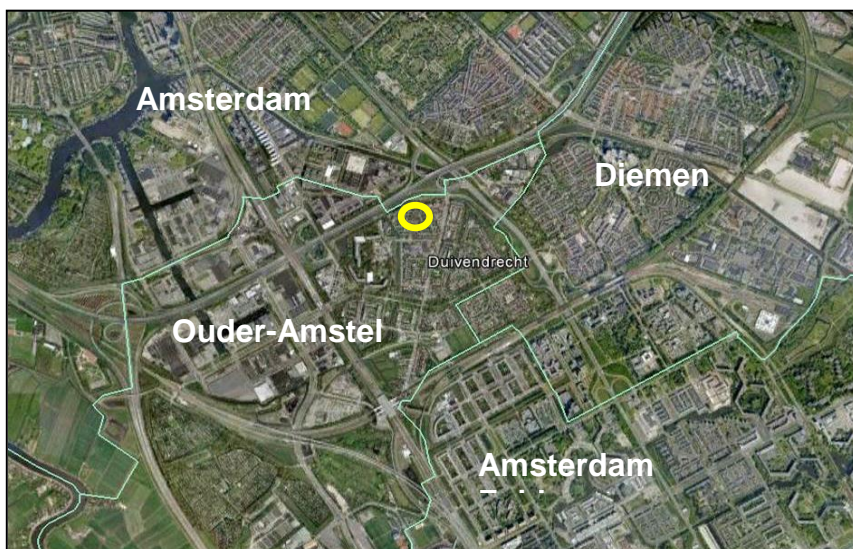
### 1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeenteraad heeft op 31 maart 2011 de ontwikkelingsrichting voor Dorpshart Duivendrecht aangegeven. Daarbij werd gekozen voor de ontwikkeling van twee scholen en (zorg)woningen in deelgebied Zonnehof. Dit is vertaald in het Stedenbouwkundig Plan Zonnehof (zie paragraaf 2.1). Vervolgens zijn de scholen en de woningbouw uitgewerkt in twee aparte bouwplannen. De scholen zijn inmiddels gerealiseerd, de woningbouw nog niet. De gemeente wil meewerken aan realisatie van de woningbouw door het verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeenteraad heeft op 18 februari 2010 het bestemmingsplan 'Dorpshart Duivendrecht' gewijzigd vastgesteld. In het bestemmingsplan is het te herontwikkelen gebied Zonnehof opgenomen met een uit te werken bestemming. Om uitvoering te kunnen geven aan de herontwikkeling van Zonnehof is in 2013 een uitwerkingsplan voor de onderwijsvoorzieningen vastgesteld en in 2015 voor de woningbouw. Het bouwplan voor de woningbouw wijkt op een aantal onderdelen af van het uitwerkingsplan dat in 2015 is vastgesteld. Om deze afwijkingen mogelijk te maken wil de gemeente op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning in afwijking van het uitwerkingsplan verlenen. Het voorliggende document vormt de ruimtelijke onderbouwing voor de omgevingsvergunning voor de afwijkingen van het bouwplan, zie hoofdstuk 4.

### 1.2 Ligging projectgebied en begrenzing

De gemeente Ouder-Amstel is gelegen tussen de gemeenten Amsterdam, Amstelveen en Diemen. Het grondgebied van de gemeente bestaat voor een groot deel uit polderlandschap met karakteristieke bebouwing (zoals de polder de Ronde Hoep) en daarnaast uit de woongebieden Duivendrecht, Ouderkerk aan de Amstel en de Waver en een drietal bedrijventerreinen. Het onderhavige projectgebied ligt in het westen van Duivendrecht, nabij de Rijksweg A10 en op circa 400 meter afstand van metrostation Van der Madeweg.

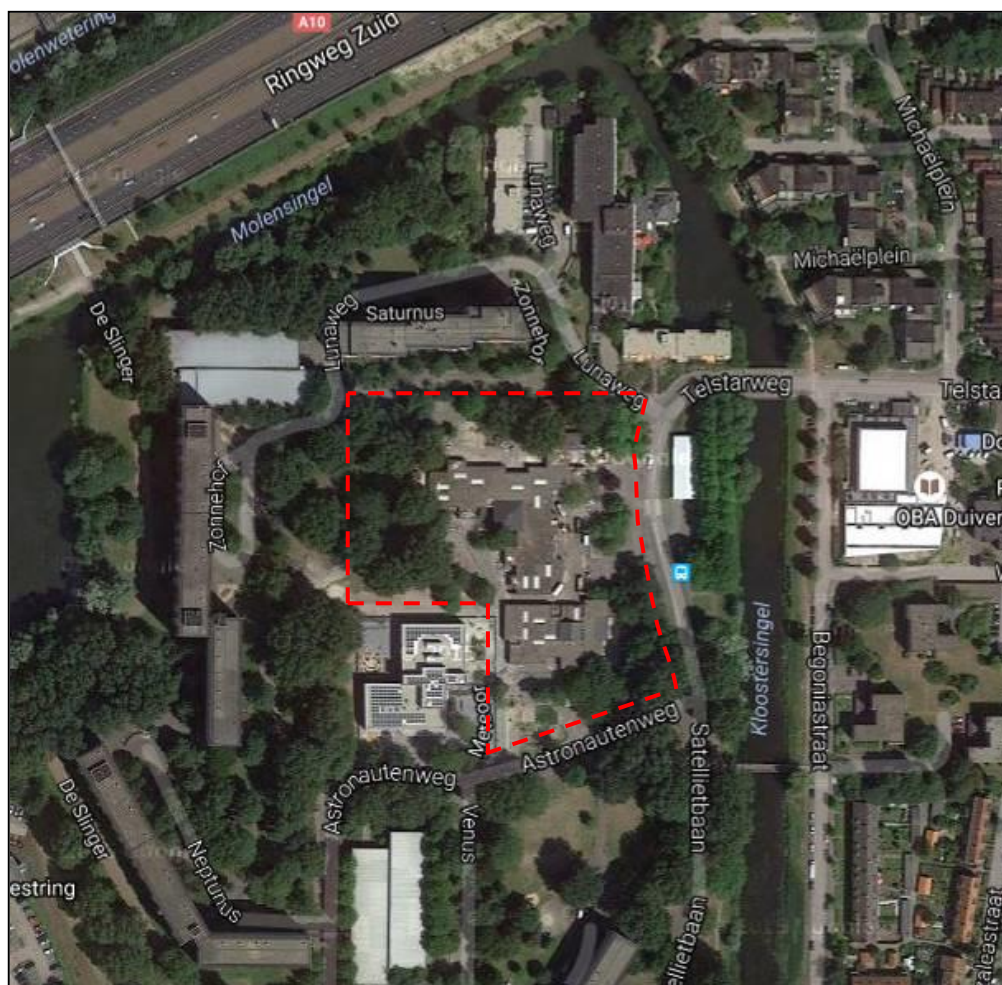


Afbeelding: globale ligging plangebied (omcirkeld) in regionaal verband

De projectlocatie is gelegen ten zuidwesten van de kruising Satellietbaan-Telstarweg-Lunaweg en ten noorden van de Astronautenweg en wordt globaal begrensd door:

- in het zuiden: de Astronautweg en de onderwijsvoorzieningen;
- in het westen en noorden: het groengebied bij de Saturnusflats;
- in het oosten: de Satellietbaan.





Afbeelding: indicatieve begrenzing projectlocatie (rood)

### 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie in het projectgebied en worden de voorgenomen herontwikkeling beschreven en afwijkingen van het uitwerkingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het kader (geldende bestemmingsplan, uitwerkingsplan en beleid). In hoofdstuk 4 komen de verschillende milieuaspecten en andere randvoorwaarden aan bod. Tot slot wordt in de hoofdstukken 5 en 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 2 Beschrijving projectlocatie en voorgenomen herontwikkeling

### 2.1 Bestaande situatie

De projectlocatie was tot voor kort bebouwd met gebouwen waarin de basisscholen A. Bekemaschool en OSB De Grote Beer waren gevestigd. De gebouwen stamden uit de jaren '70 van de vorige eeuw en waren functioneel en technisch niet meer geschikt als onderwijsvoorziening. De twee basisscholen hebben de projectlocatie begin 2015 verlaten en hun intrek genomen in het nieuwe gezamenlijke gebouw dat aan de Astronautenweg is gerealiseerd. De verlaten schoolgebouwen op de projectlocatie zijn gesloopt en het terrein ligt braak.



Afbeeldingen: de schoolgebouwen op de projectlocatie voordat zij gesloopt werden (bron: <https://www.google.nl/maps>)

### 2.2 Voorgenomen herontwikkeling

#### Besluitvorming

Op basis van de door de gemeenteraad op 31 maart 2011 vastgestelde ontwikkelingsrichting is het Stedenbouwkundig Plan Zonnehof (SPZ) opgesteld. Het SPZ is op 6 maart 2012 vastgesteld door het college van b&w. Aansluitend is een Beeldkwaliteitplan opgesteld dat op 13 december 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad.



Afbeelding: Visiekaart SP Zonnehof (illustratie)

In het SPZ is uitgegaan van een nieuw schoolgebouw in het zuidwestelijk deel van Zonnehof en (zorg)woningen in het overige gebied. In het centrale deel van Zonnehof is in oost-westelijke richting

een hoofdroute (de Komeet) voor langzaam verkeer voorzien. Haaks op deze hoofdroute komt een centrale noord-zuidwaartse verkeersverbinding tussen de Lunaweg en de Astronautenweg (de Meteor). De Komeet en de Meteor vormen een kruis en zullen het Zonnehof zodoende in meerdere subgebieden verdelen. Naast het onderwijscluster in het zuidwesten gaat het om een zorginstelling in combinatie met (zorg) woningen (noordwesten), een meanderend woongebouw (langs de Satellietbaan) en kleine woonblokken in het middengebied.

Het programma van het SPZ is qua omvang (aantallen) gebaseerd op de (uitwerkings)regels van het vigerend bestemmingsplan (zie paragraaf 3.1):

- 19.650 m<sup>2</sup> bvo wonen (wat overeenkomt met 15.725 gvo), tot een maximum van 165 woningen;
- 4.500 m<sup>2</sup> bvo onderwijs;
- 4.500 m<sup>2</sup> bvo maatschappelijke voorzieningen;
- 500 m<sup>2</sup> bvo horeca.

Op 12 december 2013 is door de gemeenteraad besloten om het eerder vastgestelde programma voor de zorginstelling te wijzigen, waarbij de eerder voorziene 50 groepswooningen voor intramurale zorg worden gewijzigd naar 36 groepswooningen voor intramurale zorg en 20 zelfstandige woningen voor extramurale zorg.

#### Nadere uitwerking SPZ

Om de basisscholen in Zonnehof te kunnen verplaatsen is begin 2014 gestart met de bouw van het nieuwe onderwijsgebouw. Het nieuwe onderwijsgebouw is begin 2015 in gebruik genomen waarna de voormalige schoolgebouwen zijn gesloopt. De gronden in zijn daarmee vrij om te worden herontwikkeld tot woningbouw.

Voor de woningbouw is door AAArchitecten een bouwplan opgesteld (aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 11 juli 2016), dat is gebaseerd op het SPZ en Beeldkwaliteitplan. De meanderende gebouwdelen (blokken E t/m H) worden drie- tot vierlaags en bevatten 65 woningen. Het gaat om 14 grondgebonden gezinswoningen met tuin en om 51 appartementen voor senioren en starters. Aan de 'binnenkant' van de meanderende woongebouwen komen twee woonblokken van drie bouwlagen (blokken C en D). Deze woonblokken komen evenwijdig aan de Meteor te liggen en zullen 20 appartementen voor senioren bevatten. Gekozen is voor twee bouwblokken in plaats van vier zoals is aangegeven in het SPZ. Hierdoor is het mogelijk om efficiënter te bouwen, meerdere woningen in één gebouw te plaatsen en er ontstaat een betere indeling van de buitenruimte in relatie tot het parkeren.

In het noordwestelijke gebied zijn twee woonblokken van drie bouwlagen voorzien (blokken A en B). In deze woonblokken komen samen 48 levensloopbestendige appartementen. Het SPZ gaat nog uit van groepswoon in een verzorgingshuis. Veranderingen in de zorgsector hebben er voor gezorgd dat anders wordt gekeken naar huisvesting van zorgbehoevenden (meer extramurale dan intramurale zodat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen) en levensloopbestendig gebouwd wordt. Daardoor kunnen in de toekomst ook andere doelgroepen gebruik maken van de woningen als blijkt dat de vraag naar zorg afneemt.

Voor de nummering van de blokken wordt verwezen naar de navolgende afbeelding.





Afbeelding: bouwplan voor de woningbouw Zonnehof met de bijbehorende bloknummering

Het totale woningbouwprogramma bedraagt 133 woningen waarvan in totaal 68 levensloopbestendige woningen. In het plan is uitgegaan van een drietal parkeerterreinen op eigen terrein met 118 parkeerplaatsen (waarvan een aantal mindervalide parkeerplaatsen) en enkele langparkeerplaatsen. De rest van de projectlocatie krijgt een groene invulling.

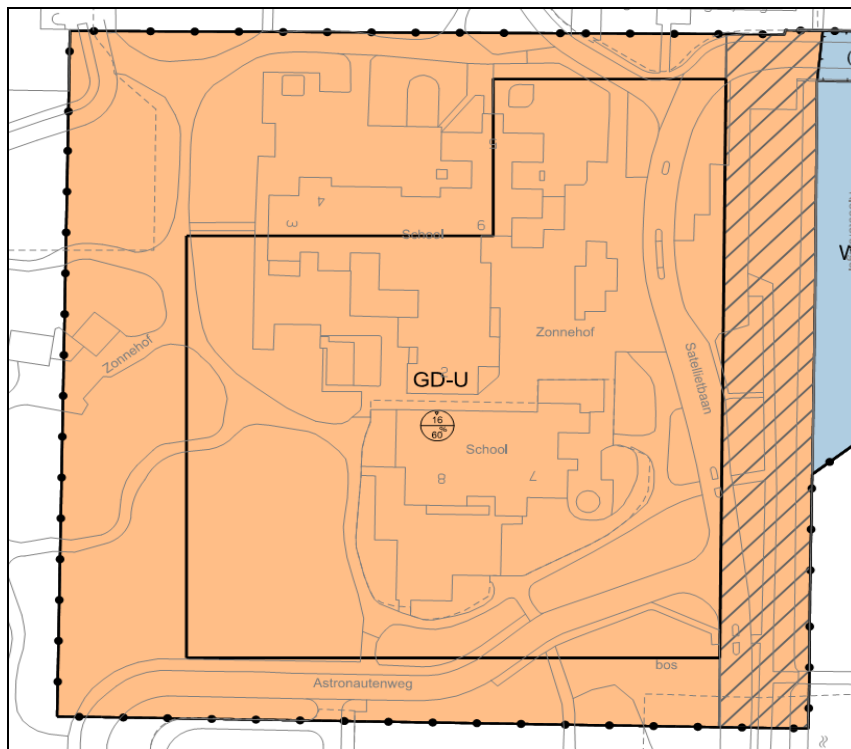


### 3 Kader en beoogde afwijking

#### 3.1 Bestemmingsplan 'Dorpshart Duivendrecht' en uitwerkingsplan 'Zonnehof - Deel 2 woningbouw'

##### Bestemmingsplan 'Dorpshart Duivendrecht'

De gemeenteraad Ouder-Amstel heeft op 18 februari 2010 het bestemmingsplan 'Dorpshart Duivendrecht' vastgesteld. Het bestemmingsplan is per 23 maart 2011 onherroepelijk geworden.



Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Dorpshart Duivendrecht' ter plaatse van de projectlocatie

De gronden van het onderhavige plangebied zijn in het bestemmingsplan bestemd als 'Gemengd – Uit te werken' (GD-U), met daaraan gekoppeld een uitwerkingsplicht.

##### *Toegestaan gebruik*

De bestemming 'Gemengd – Uit te werken' (GD-U) mag worden gebruikt voor onder meer maatschappelijke doeleinden en wonen. De gronden ten oosten van de projectlocatie zijn gereserveerd voor het verleggen van het tracé van de Satellietbaan.

In totaal staat het bestemmingsplan ter plaatse van de uit te werken bestemming 30.000 m<sup>2</sup> bvo bebouwing toe, waarvan:

- 19.650 m<sup>2</sup> bvo wonen (wat overeenkomt met 15.725 gvo), tot een maximum van 165 woningen;
- 4.500 m<sup>2</sup> bvo onderwijs;
- 4.500 m<sup>2</sup> bvo maatschappelijke voorzieningen;
- 500 m<sup>2</sup> bvo horeca.

##### *Bouw- en uitwerkingsregels*

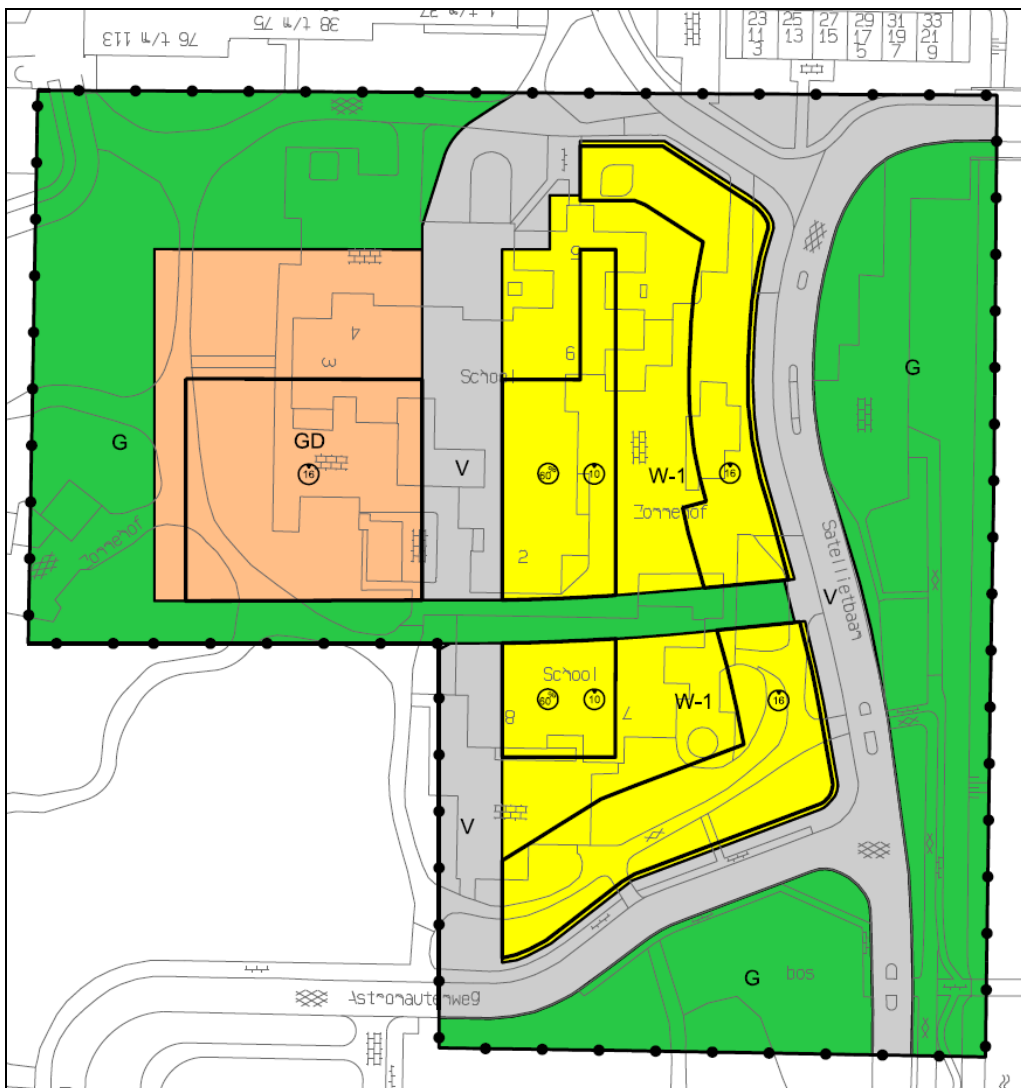
Als gevolg van de uit te werken bestemming geldt er een bouwverbod totdat een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 8 van het bestemmingsplan onherroepelijk is (zie onder het kopje 'Uitwerkingsplan Zonnehof deel 2 woningbouw'). In de uit te werken bestemming van het bestemmingsplan zijn de uitwerkingsregels geformuleerd waaraan een uitwerkingsplan dient te voldoen.

Eén van de regels die daarbij in acht genomen moet worden is dat gebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd mogen worden. Het bouwvlak heeft een omvang van 18.350m<sup>2</sup>. Door middel van toepassing van de afwijkingsbevoegdheid (voorheen ontheffingsbevoegdheid) kan het bouwvlak met ten hoogste 10% worden vergroot tot 20.185m<sup>2</sup>. Deze afwijkingsbevoegdheid mag niet gebruikt worden om meer volume te bouwen, maar wel om een optimaal ruimtelijk plan te realiseren.

Verder geldt er voor gebouwen een maximale bouwhoogte van 16 meter en een maximum bebouwingspercentage van 60% van het (oorspronkelijke) bouwvlak. Daarbij mag 15% van het toegestane bebouwingsoppervlak binnen het bouwvlak worden gebouwd tot een hoogte van 19 meter. Bij gebouwen van 4 bouwlagen of hoger geldt daarbij dat de bovenste bouwlaag terugliggend dient te worden uitgevoerd. Er is daarbij niet aangegeven hoeveel meter de bouwlaag terug dient te liggen.

#### Uitwerkingsplan 'Zonnehof deel 2 woningbouw'

Het uitwerkingsplan 'Zonnehof deel 2 woningbouw' is op 23 juni 2015 vastgesteld door burgemeester en wethouders. Het uitwerkingsplan is inmiddels onherroepelijk.



Afbeelding: uitsnede verbeelding uitwerkingsplan 'Zonnehof deel 2 woningbouw'

Het noordwestelijk deel van Zonnehof is bestemd als 'Gemengd' en het meanderende woongebouw en de twee overige woongebouwen zijn bestemd als 'Wonen'. De centrale oost-westelijke route voor langzaam verkeer is bestemd als 'Groen' en de noord-zuidwaartse verbinding is bestemd als 'Verkeer', met uitzondering van de kruising met de centrale oost-westelijke route voor langzaam verkeer (deze is als 'Groen' bestemd).

### *Toegestaan gebruik*

De gronden met de bestemming 'Gemengd' mogen worden gebruikt voor onder meer zorginstellingen (maximaal 2.670 m<sup>2</sup> bvo) en wonen (maximaal 1.830 m<sup>2</sup> bvo en maximaal 20 woningen). Op de gronden met de bestemming 'Wonen' is onder meer het gebruik als wonen toegestaan (maximaal 11.000 m<sup>2</sup> en 85 woningen).

Daarbij dienen de volgende parkeernormen te worden toegepast:

- zorginstelling (groepswoningen): 0,36 parkeerplaatsen per woning;
- zorgwoning: 0,44 parkeerplaatsen per woning;
- huurwoning (sociaal segment): 1,3 parkeerplaatsen per woning;
- koopwoning: 1,6 parkeerplaatsen per woning;
- bezoekers woningen, niet zijnde zorgappartementen: 0,3 parkeerplaatsen per woning.

Ter plaatse van de bestemming 'Groen' zijn onder meer groenvoorzieningen en fiets- en voetpaden toegestaan. Rijwegen of parkeerplaatsen zijn niet mogelijk. In de bestemming 'Verkeer' zijn rijwegen en parkeerplaatsen wel toegestaan.

### *Bouwregels*

Gebouwen zijn binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen' alleen toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken.

De bouwvlakken langs de Satellietbaan mogen maximaal 16 meter hoog zijn (met een terugliggende vierde bouwlaag) en de woongebouwen langs de noord-zuidwaartse verbinding maximaal 10 meter. In het als 'Gemengd' bestemde bouwvlak is bebouwing met een maximale bouwhoogte van 16 meter toegestaan.

#### 4 Afwijkingen van het geldende uitwerkingsplan

Het project geeft uitvoering aan de beoogde herontwikkeling van Zonnehof. Ten opzichte van het uitwerkingsplan is er sprake van een gewijzigde configuratie en een andere verdeling van het programma. De gewijzigde configuratie past binnen de kaders van het bestemmingsplan. Als gevolg van het project is sprake van de volgende afwijkingen ten opzichte van het uitwerkingsplan:





### *Gebruik*

1. Blokken A en B: ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' wordt 4.370 m<sup>2</sup> bvo wonen oftewel 48 woningen gerealiseerd. Daarmee wordt de maximale omvang voor wonen met 2.540 m<sup>2</sup> bvo en 28 woningen overschreden.
2. Blok E: een deel van het blok overschrijdt de bestemmingsgrens en is daardoor gelegen in de bestemming 'Verkeer'. De overschrijding heeft een omvang van 16 m<sup>2</sup>.
3. Blok H: een deel van het blok overschrijdt de bestemmingsgrens en is daardoor gelegen in de bestemming 'Verkeer'. De overschrijding heeft een omvang van 97 m<sup>2</sup>.
4. Kruising Komeet-Meteoor: de noord-zuidwaartse verbinding tussen de Lunaweg en de Astronautenweg wordt niet onderbroken. In het uitwerkingsplan is ter plaatse van de kruising van de Komeet en de Meteeor geen rijweg toegestaan.
5. Parkeren: er worden minder parkeerplaatsen gerealiseerd dan dat in de parkeernormen van het uitwerkingsplan is voorgeschreven.

### *Bebouwing*

6. Blok A: een deel van het blok overschrijdt de bouwgrens. De overschrijding heeft een omvang van 47 m<sup>2</sup>.
7. Blok B: het gehele blok overschrijdt de bouwgrens. De overschrijding heeft een omvang van 768 m<sup>2</sup>.
8. Blok C: een deel van het blok overschrijdt de bouwgrens. De overschrijding heeft een omvang van 61 m<sup>2</sup>.
9. Blok D: een deel van het blok overschrijdt de bouwgrens. De overschrijding heeft een omvang van 107 m<sup>2</sup>.
10. Blok E: een deel van het blok overschrijdt de bouwgrens. De overschrijding heeft een omvang van 16 m<sup>2</sup>.
11. Blok F-H: een deel van het blok overschrijdt de bouwgrens. De overschrijding heeft een omvang van 113 m<sup>2</sup>.

Voor deze afwijkingen zijn de volgende motiveringen van toepassing:

Ad 1: De wijziging van het programma ter plaatse van de blokken A en B is een direct gevolg van landelijke wijzigingen in de zorg. In eerste instantie was in dit deel van de projectlocatie namelijk uitgegaan van groepswonen in een zorginstelling. Veranderingen in de zorgsector hebben er voor gezorgd dat anders wordt gekeken naar huisvesting van senioren met een zorgbehoefte. Senioren dienen langer zelfstandig te kunnen wonen en daarvoor is het nodig dat er meer geschikte woningen voor ouderen komen met verschillende zorg- en servicediensten binnen handbereik (levensloopbestendige woningen). De 28 woningen die in afwijking van het uitwerkingsplan zijn komen in de plaats van de zorginstelling die in het uitwerkingsplan mogelijk is gemaakt. Er is dus slechts sprake van een andere invulling van het programma. Deze andere invulling heeft gelet op het voorgaande geen nadelige gevolgen.

Ad 2: In het uitwerkingsplan was in het zuidelijk deel van de Meteeor uitgegaan van een 12,5 meter breed profiel. In de nadere uitwerking bedraagt de profielbreedte 11,5 meter waarbij het profiel circa 1 meter westwaarts is opgeschoven. Doordat de kopgevel van blok E direct aan het trottoir van de Meteeor komt te liggen steekt het blok circa 2 meter uit ten opzichte van de bestemming 'Wonen'. Dit deel is daardoor gelegen in de bestemming 'Verkeer'. Aangezien de profielmaat van de Meteeor met 11,5 meter voldoende maat heeft levert dit geen belemmering op voor de verkeersafwikkeling.

Ad 3: In het uitwerkingsplan was in het noordelijk deel van de Meteeor uitgegaan van een 16 meter breed profiel en een ruimte maat nabij voor aansluiting van de Meteeor op de Lunaweg. In de nadere uitwerking bedraagt de profielbreedte 11,5 meter waarbij het profiel circa 1 meter westwaarts is opgeschoven. Doordat de aansluiting van de Meteeor op de Lunaweg minder haaks is geworden dan eerst is voorzien is de kopgevel van blok H anders gesitueerd dan eerst was voorzien. Aan de kant van de Meteeor steekt het blok circa 8 meter uit ten opzichte van de bestemming 'Wonen' en aan de kant van de Lunaweg steekt het blok maximaal 1 meter uit. Deze delen zijn daardoor gelegen in de bestemming 'Verkeer'. Aangezien de profielmaat van de Meteeor met 11,5 meter voldoende maat heeft en er een verkeersveilige aansluiting van de Meteeor op de Lunaweg is voorzien levert de overschrijding geen belemmering op voor de verkeersafwikkeling.

Ad 4: In het uitwerkingsplan was er van uitgegaan dat er in de Meteor een knip zou komen ter hoogte van de Komeet. Een dergelijke knip is vanwege de onlogische verkeerscirculatie die daardoor ontstaat niet wenselijk. De Meteor wordt een ontsluitingsweg voor de woningen in deelgebied 2 en heeft daardoor voornamelijk een functie voor bestemmingsverkeer. Vanuit verkeersveiligheid is er daarom geen belemmering dat de Meteor de Komeet kruist.

Ad 5: Voor de motivering van deze afwijking wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 5.8.

Ad 6 t/m 10: Als gevolg van een gewijzigde configuratie overschrijden de bouwblokken de bouwvlakken die in het uitwerkingsplan zijn aangegeven. De totale overschrijding leidt echter niet tot meer bebouwing daar waar in het geldende bestemmingsplan oorspronkelijk vanuit is gegaan. In het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van de Zonnehof een bouwvlak van 18.350 m<sup>2</sup> opgenomen, die voor 60% mag worden bebouwd (dus tot 11.010 m<sup>2</sup>). De omvang van de bouwvlakken die in de twee uitwerkingsplannen voor de Zonnehof zijn opgenomen en de genoemde overschrijdingen leiden in totaal tot 10.955 m<sup>2</sup> bebouwing.

Daarbij kan nog worden opgemerkt dat de afwijkingen 6 en 8 t/m 10 ieder minder dan 10% van de betreffende bouwvlakken in het uitwerkingsplan bedragen.

Geconcludeerd kan worden dat de afwijkingen 6 t/m 10 ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet tot meer bebouwing leiden.

## 5 Beleids- en milieuaspecten

### 5.1 Beleidsaspecten

De herontwikkeling dient te worden getoetst aan het ruimtelijk beleid zoals dat in nota's en plannen van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente is vastgelegd. In deze paragraaf worden de in het vorige hoofdstuk beschreven afwijkingen getoetst aan het beleidskader dat van toepassing is.

#### Rijksbeleid

Het Rijksbeleid heeft ten opzichte van het uitwerkingsplan geen verandering ondergaan die van invloed is op de voorgenomen ontwikkeling. De afwijkingen passen binnen het bestaand Rijksbeleid.

#### Provinciaal beleid

##### *Provinciale Ruimtelijke Verordening (Prv)*

De Prv is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. De Verordening is vervolgens enkele malen herzien (voor het laatst op 15 januari 2016) en naar verwachting eind dit jaar wordt er een nieuwe wijziging vastgesteld.

Uitgangspunt van de huidige Prv is dat stedelijke functies worden geconcentreerd in het bestaande bebouwde gebied. Conform artikel 9 van de Verordening is 'bestaand bebouwd gebied' de bestaande of de bij een op het moment van inwerkingtreding van de verordening geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern. Ter plaatse van de projectlocatie is op grond van het geldende uitwerkingsplan woonbebouwing met bijbehorende voorzieningen toegestaan waarmee de projectlocatie onderdeel is van het 'bestand bebouwd gebied'. De overige regels in de verordening zijn niet aan de orde ter plaatse van het projectgebied. De voorliggende omgevingsvergunning is daarmee in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

De Prv wordt komende periode aangepast aan het Bro, omdat de huidige Prv op onderdelen nog is gebaseerd op de oude Wro. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen regels voor verstedelijking en regels voor het landelijk gebied. In de Prv worden alleen kaderstellende regels opgenomen waarin de Ladder wordt geïntegreerd. De Prv wordt op hoofdlijnen als volgt gewijzigd:

- De Ladder voor Duurzame Verstedelijking en de noodzaak van nieuwe regels voor verstedelijking (met name woningbouw, kantoren- en bedrijventerreinen, detailhandel en overige verstedelijking);
- Nieuwe beleidsvoornemens in diverse beleidsvelden;
- Beleidswijzigingen die doorgeschoven zijn vanuit de vorige wijzigingsronde.

De beoogde wijzigingen hebben geen invloed op de voorgenomen herontwikkeling en de afwijkingen daarvan ten opzichte van het uitwerkingsplan.

#### Regionaal beleid

##### *Regionale Woonvisie*

De Regionale Woonvisie (vastgesteld door de Regioraad op 14 december 2004) is het beleidskader op het gebied van volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de stadsregio Amsterdam. In de woonvisie zijn de ambities voor het wonen uitgewerkt:

- Kwantiteit: voor het zuidelijk deel van de stadsregio (waaronder Ouder-Amstel) gaat de woonvisie uit van een jaarlijkse toevoeging aan de woningvoorraad van 1.325 woningen (1.600 nieuw te bouwen woningen minus 275 te slopen woningen).
- Kwaliteit: Vraag en aanbod op de woningmarkt sluiten onvoldoende op elkaar aan. Een Regionaal Kwalitatief Bouwprogramma moet zorgen dat dit verbetert. In nieuwbouw en herstructurering moet gewerkt worden aan versterking van de identiteit en potenties van gebieden en wijken.

- Vergrijzing/vergroening: in o.a. het zuidelijk deel van de stadsregio (waaronder Ouder-Amstel) treedt vergrijzing van de bevolking op. Consequenties hiervan, maar ook van de vermaatschappelijking van de zorg en extramuralisering, moeten in beeld komen en op lokaal niveau worden opgepakt.

De nieuwbouw van woningen in het bestaande stedelijke gebied draagt bij aan het realiseren van de doelstellingen van de regionale woonvisie.

#### Gemeentelijk beleid

De voor de voorgenomen herontwikkeling en afwijkingen van het uitwerkingsplan relevant gemeentelijk beleid is beschreven in:

- *Structuurvisie Ouder-Amstel 2007*
- *Visie 2020*
- *Woonbeleid Ouder-Amstel 2012-2015*
- *Parkeerbeleidsplan Ouder-Amstel*
- *Beeldkwaliteitsplan*

De bovengenoemde beleidsdocumenten waren reeds van toepassing bij het onherroepelijk worden van het uitwerkingsplan. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen herontwikkeling derhalve past binnen het gemeentelijk beleid. Ook de beoogde afwijkingen zoals omschreven in hoofdstuk 4 passen binnen het gemeentelijk beleid.

## **5.2 Flora en fauna**

Voor de bescherming van plant- en diersoorten is de Flora en Faunawet (april 2002) van toepassing. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora en Faunawet. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora en Faunawet.

Bij de beoordeling van deze ontheffing c.q. vrijstelling is de vogel-/habitatrichtlijn mede toetsingskader. Naast de Flora en Faunawet zijn door het ministerie van LNV de zogenoemde 'Rode Lijsten' vastgesteld, waarin met uitroeiing bedreigde of speciaal gevaar lopende, in Nederland van nature voorkomende planten- en diersoorten zijn opgenomen.

In oktober 2014 is door Els & Linde een quick scan ecologie uitgevoerd als actualisatie van het in 2012 uitgevoerde flora en fauna onderzoek. Uit de quick scan blijkt dat zich geen beschermde planten en dieren op de projectlocatie bevinden. Aanvullend onderzoek of een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

Op dit moment wordt de quick scan geactualiseerd.

## **5.3 Waterparagraaf**

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Op grond van provinciaal beleid dient, indien een planologische procedure wordt doorlopen, een Watertoets te worden uitgevoerd. De Watertoets is een instrument om te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

#### Waterberging

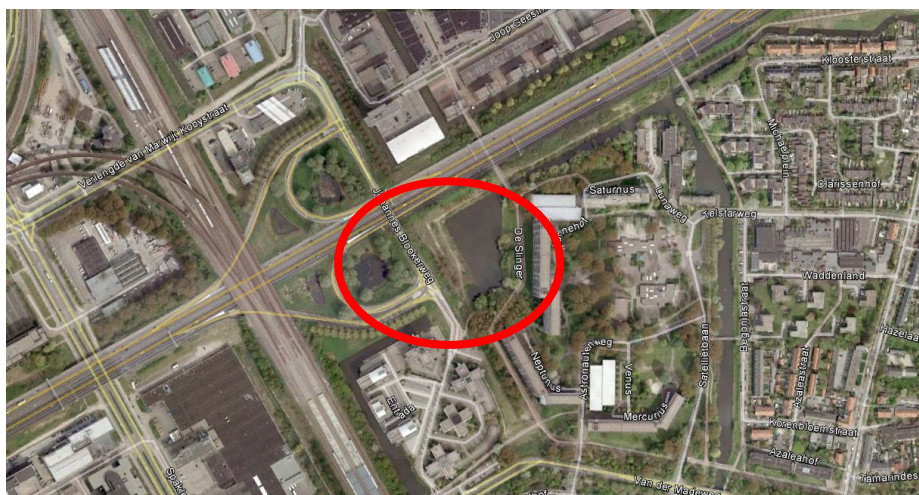
Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht, moet bij een toename van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bebouwd of overig verhard oppervlak binnen stedelijk gebied, minstens 10% van het extra bebouwde of verharde oppervlak worden gecompenseerd door middel van nieuw



oppervlaktewater. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem.

De Zonnehof was tot voor kort verhard met 3.560 m<sup>2</sup> bebouwing en 9.800 m<sup>2</sup> overige verharding. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van 5.800 m<sup>2</sup> bebouwing en 12.100 m<sup>2</sup> verharding. Het gezamenlijke oppervlak bebouwing plus verharding neemt als gevolg van de herontwikkeling van de Zonnehof in totaal met circa 4.500 m<sup>2</sup> toe ten opzichte van de huidige situatie. Hiervan moet dus 10% in overleg met Waternet gecompenseerd worden.

In het kader van de ontwikkeling van de Zonnehof heeft al compensatie van de toename aan verharding plaatsgevonden nabij de Johannes Blookerweg. Hier is met 900 m<sup>2</sup> ruim voldoende water gerealiseerd, zie de navolgende afbeelding.



Afbeelding: Locatie voor compensatie toename verharding aan de Johannes Blookerweg

Daarnaast zal nog worden gekeken of verharding kan worden verwijderd en groen daarvoor in de plaats komt. Hierbij wordt gedacht aan het gebied tussen de Kloostersingel en de Satellietbaan, waardoor de toename aan verharding afneemt.

### Waterkering

Er bevinden zich in of nabij de locatie geen waterkeringen waarmee rekening moet worden gehouden.

## 5.4 Geluid

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek voor de wegen waar 50 kilometer per uur of meer wordt gereden verplicht. Het projectgebied ligt in de geluidzones van de spoortrajecten 478 en 398 (Amsterdam Centraal – Duivendrecht), de Rijkssnelweg A10 en de Van de Madeweg. Onderzoeksbureau M+P heeft daarom in februari 2015 akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de voorkeurswaarde van 48 dB voor één woning met 1 dB wordt overschreden. Hiervoor is door de gemeente een hogere waarde vastgesteld.

Omdat de bebouwing op detail afwijkt van de bestemmingsgrenzen c.q. bebouwingsgrenzen in het uitwerkingsplan, kan dat invloed hebben op de eerder berekende geluidbelasting. Daarom wordt het akoestisch onderzoek geactualiseerd.

## 5.5 Bodem

Door onderzoeksbureau Landview is in mei 2012 voor het hele Zonnehofgebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Er is over het algemeen een lichte verontreiniging in de grond aangetroffen. Op één locatie is een overschrijding voor PAK (Polycyclische aromatische koolwaterstoffen) boven de interventiewaarde aangetroffen. Dit gaf aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek, welke in juni 2012 is uitgevoerd. Het nader onderzoek heeft uitgewezen dat ter plaatse sprake was van een lokale verontreiniging met PAK's, maar dat de milieu hygiënische

kwiteit van de grond geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkelingen. Daarnaast is aangetoond dat het grondwater maximaal licht verontreinigd is met barium en koper. Voor een lichte verontreiniging met barium wordt in Nederland een natuurlijke oorzaak verondersteld. Op 14 juli 2016 is door het onderzoeksbureau nog een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd omdat bij eerdere onderzoeken de bodemkwaliteit onder de gebouwen niet vastgesteld kon worden. Uit het onderzoek blijkt dat in de grond maximaal lichte verhogingen van kwik, lood, zink, minerale olie en/of som PAK aanwezig zijn. De ernstige verontreiniging (interventiewaarde overschrijding) met PAK's is niet reproduceerbaar gebleken. In het grondwater is een lichte verhoging van barium aangetroffen.

Tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden is asbestverdacht materiaal aangetroffen en daarom is een aanvullend onderzoek naar het voorkomen van asbest in bodem uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er geen asbest in de bodem aanwezig is.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en de resultaten ervan kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen.

## **5.6 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten**

In het kader van het geldende bestemmingsplan is door RAAP een archeologische quick scan uitgevoerd. Daaruit blijkt dat het project niet is gelegen in een gebied met potentieel archeologische waarde. Er is op deze locatie geen dubbelbestemming met beschermende werking van kracht, zodat nader onderzoek niet nodig is.

## **5.7 Externe Veiligheid**

### Inrichtingen

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen. In het besluit zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Er bevinden zich geen inrichtingen zoals hiervoor bedoeld in of in de nabijheid van de projectlocatie.

### Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is het Basisnet het kader. Voor het plaatsgebonden risico is de grenswaarde bepaald op  $10^{-6}$  terwijl vanwege groepsrisico in een zone van 200 meter rond een route beperkingen ten aanzien van functies kunnen optreden. De projectlocatie valt binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen (A10). Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom nodig.

Het groepsrisico is in 2012 onderzocht door onderzoeksbureau Kuiper en Burger. Daaruit blijkt dat zowel in de actuele als in de toekomstige situatie de normwaarde van het groepsrisico op de kilometer met het hoogste groepsrisico 0,00168 is. Het groepsrisico blijft dus onder de oriëntatiewaarde van 0,01. Het aantal slachtoffers bij deze normwaarde is 98 bij een frequentie van  $1,7 \times 10^{-7}$  per jaar. Het maximaal aantal slachtoffers bij een lage frequentie (grote groepen) neemt na de realisatie van het Zonnehofgebied met ruim 15% af. Dit valt te verklaren doordat de nieuwbouw van zowel de woningen, als de onderwijsvoorzieningen/kinderopvang verder van de A10 af komen te liggen. Er bevinden zich dus weliswaar meer mensen in het invloedsgebied van de A10, maar deze bevinden zich verder van de risicobron, waardoor het maximaal aantal slachtoffers afneemt.

Omdat het programma voor de woningbouw is gewijzigd ten opzichte van het programma dat is onderzocht (geen groepswonen en kinderopvang) wordt het onderzoek uit 2012 geactualiseerd.

## Buisleidingen

Op minimaal 300 meter van de projectlocatie bevindt zich een buisleiding. De projectlocatie valt daardoor niet binnen een zone van een buisleiding. Nader onderzoek naar externe veiligheid vanwege buisleidingen is daarom niet nodig.

## **5.8 Verkeer en parkeren**

### Verkeer

De primaire verkeersontsluiting van de Zonnehof via de Satellietbaan en de Astronautenweg blijft zoals deze nu is. De nieuwe buurt krijgt een simpele ontsluitingsstructuur van twee elkaar kruisende straten, waarvan de oost-west lopende straat uitsluitend voor langzaam verkeer bedoeld is (de Komeet). Deze straat wordt via een nieuw fietspad aangesloten op de Astronautenweg en zo verder richting De Slinger. De noord-zuidwaartse verkeersweg (de Meteoor) verbindt de Lunaweg met de Astronautenweg en ontsluit de woningen.

De beoogde afwijkingen leiden deels tot een ander programma omdat er geen sprake meer is van groepswonen en kinderopvang. Doel is echter nog steeds om senioren te huisvesten met een lichte tot zwaardere zorgvraag, maar dan in levensloopbestendige woningen. Ook met de beoogde afwijkingen blijft het autobezit onder deze doelgroep laag en leidt niet tot een relevante toename van het aantal verkeersbewegingen.

### Parkeren

Als gevolg van de herontwikkeling worden er 133 woningen gerealiseerd. De 133 woningen zijn daarbij als volgt verdeeld:

- 68 levensloopbestendige huurappartementen (waarvan 43 vrije sector en 25 sociale huur);
- 51 reguliere huurappartementen (waarvan 2 sociale huur);
- 14 grondgebonden huurwoningen.

In het plan zijn drie parkeerterreinen op eigen terrein voorzien met in totaal 118 parkeerplaatsen (waarvan 5 mindervalide parkeerplaatsen). Deze parkeerplaatsen zijn privé en alleen bedoeld om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de woningbouw. Omdat dat niet voldoende is om in de parkeerbehoefte te voorzien komen er ook parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In de openbare ruimte is in totaal ruimte voor 70 parkeerplaatsen. Dat zijn betreft de reeds aanwezige 31 parkeerplaatsen (Astronautenweg) en nieuw aan te leggen parkeerplaatsen (Satellietbaan en Komeet). De parkeerplaatsen in de Astronautenweg dienen voor dubbelgebruik. Doordeweeks overdag zijn deze op twee momenten (ochtend en middag) nodig als kiss and ride voor het brengen en halen van kinderen. Daarbuiten (avond en weekend) kunnen deze worden ingezet voor huidige en toekomstige bewoners.

Het totaal aantal parkeerplaatsen komt met de parkeerplaatsen in de openbare ruimte uit op circa 188 parkeerplaatsen.

In het uitwerkingsplan is de volgende parkeernorm vastgelegd:

- a. zorgwoning: 0,44 parkeerplaatsen per woning;
  - b. huurwoning (sociaal segment): 1,3 parkeerplaatsen per woning;
  - c. koopwoning: 1,6 parkeerplaatsen per woning;
  - d. bezoekers woningen, niet zijnde zorgappartementen: 0,3 parkeerplaatsen per woning
- Uitgaande van het programma uit het uitwerkingsplan komt dat neer op 140 parkeerplaatsen voor de (zorg)woningen.

De herontwikkeling gaat uit van de volgende verdeling en parkeernorm:

- (zorg)woningen (levensloopbestendige woningen): 0,4 parkeerplaats per woning;
- vrije sector huur (reguliere huurappartementen en grondgebonden woningen): 1,5 parkeerplaats per woning;
- bezoeker woningen, niet zijnde zorgappartementen: 0,3 parkeerplaats per woning.

Uitgaande van de herontwikkeling, zoals beschreven in hoofdstuk 2, komt dat neer op 153 parkeerplaatsen.

Het aantal parkeerplaatsen is toegenomen omdat er geen sprake meer is van huisvesting op basis van groepswonen in een verzorgingshuis, maar op basis van levensloopbestendige appartementen. De doelgroep is hetzelfde, namelijk senioren met lichte tot zwaardere zorgvraag. Met name bij senioren en starters is het autobezit laag omdat niet ieder huishouden over een auto kan of hoeft te beschikken. Voor deze doelgroepen wordt gewerkt met een lagere parkeernorm.

Voor de vrije sector huurwoningen is in een lagere parkeernorm voorzien dan in het uitwerkingsplan vanwege de ligging van Duivendrecht ten opzichte van openbaar vervoer voorzieningen. Vooral in Amsterdam is het autobezit beduidend lager dan in de rest van Nederland. Duivendrecht is weliswaar geen Amsterdam maar ligt als een schiereiland in het stedelijk weefsel van Amsterdam en de projectlocatie bevindt zich op korte afstand van metrostation Van der Madeweg (circa 500 meter loopafstand). De parkeerbehoefte in dit deel van Duivendrecht is daarmee lager dan dat normaal gesproken verwacht mag worden bij een woonkern met de omvang van Duivendrecht.

Om te voorkomen dat er grote parkeerdruk ontstaat zal evenals in andere delen van Duivendrecht ook in de Zonnehof een parkeerregime (blauwe zone) ingevoerd worden. Daardoor is het alleen mogelijk om met een ontheffing of binnen het regime te parkeren. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de parkeerruimte die aanwezig is in de omgeving, zoals de parkeergarages van Eigen Haard Venus en Uranus. De medewerkers van beide scholen in de Zonnehof parkeren in de parkeergarage van Eigen Haard.

## 5.9 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit, wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor zwevende deeltjes wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen de luchtkwaliteit moet worden betrokken in de afwegingen. Met name de in de Wet milieubeheer opgenomen 'grenswaarden' zijn in dit kader relevant. Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, op een aangegeven moment zoveel mogelijk moet zijn bereikt, en waar die kwaliteit al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De gevolgen van een ruimtelijk besluit voor de luchtkwaliteit hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dan wel de bestaande toestand. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto, bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Voor de bouw van kantoren geldt bij één ontsluitingsweg een bedrijfsvloeroppervlak van 100.000 m<sup>2</sup> en bij twee ontsluitingswegen geldt een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m<sup>2</sup>. De vastgestelde grenzen voor woningen en kantoren komen beiden overeen met een maximale concentratietoename van 1,2 microgram/m<sup>3</sup>.

Het nieuwbouwprogramma in de Zonnehof en de afwijkingen komen niet in de buurt van deze grenzen en komt bovendien in de plaats van de gesloopte schoolbebouwing. De extra verkeersproductie van het bouwplan is gering (zie paragraaf 4.7) en is daarom als 'niet in betekende mate' aan te merken.



De projectlocatie ligt op korte afstand van de A10 waar veel auto's rijden. Daarom is de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse nader onderzocht. Uit in het 2012 door M+P verricht onderzoek blijkt dat er geen knelpunten zijn. Omdat er sinds het verrichte onderzoek een nieuw rekenmodel wordt gehanteerd zal het onderzoek worden geactualiseerd. Deze actualisatie vindt momenteel plaats.

### 5.10 Regionale behoefte

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De motivatie dient te gebeuren aan de hand van een drietal treden:

1. Actuele regionale behoefte;
2. Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied;
3. Mogelijkheden om locatie passend te ontsluiten in geval van realisatie buiten bestaand stedelijk gebied.

Omdat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied zijn alleen de eerste twee treden relevant.

#### Actuele regionale behoefte

In de structuurvisie van de provincie is aangegeven dat de woningbehoefte voor de metropoolregio Amsterdam circa 150.000 woningen bedraagt voor de periode tot 2040. In de Monitor Woningbouw 2015 is voor de stadsregio Amsterdam een woningbehoefte van 171.000 woningen aangegeven in de periode 2015-2040. In de regio zijn diverse plannen in uitvoering en in voorbereiding om de grote vraag naar woningen op te lossen (de zogenaamde planvoorraad) en tevens te voorzien in een woningvoorraad die aansluit bij de vraag vanuit de markt. De harde plancapaciteit voor de regio bedraagt volgens de Monitor Woningbouw 2015 circa 41.500 woningen. De realisatie van de 133 woningen in de Zonnehof maakt deel uit van deze harde plancapaciteit en past binnen de regionale behoefte.

#### Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied

De nieuwe woningen komen in de plaats van de gesloopte schoolbebouwing. Er is daarmee volop sprake van het benutten van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied.

### 5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De zogenaamde C en D lijsten zijn hierbij bepalend.

Het nieuwe besluit komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) beneden de drempelwaarden in de D-lijst vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

- de aard van de voorgenomen activiteit;
- de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
- de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
- mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

Aangezien het voorliggende project betrekking heeft op beperkte afwijkingen van het geldende uitwerkingsplan is er, in het perspectief van het Besluit M.e.r., sprake van een herontwikkeling op zeer geringe schaal. Er is daardoor een zeer beperkte beoordeling aan de orde. Het project leidt niet of nauwelijks tot nieuwe emissies of nieuwe verkeersaantrekkende werking. Het ruimtebeslag is vergelijkbaar met de bestaande planologische situatie (bestemmingsplan en uitwerkingsplan). Er zijn geen gevoelige gebieden in de nabijheid die beïnvloed zouden kunnen worden door de nieuwbouw. Het project geeft daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r. of m.e.r. beoordeling.

## **6. Economische uitvoerbaarheid**

### **6.1 Eigendom**

De grond waarop de herontwikkeling moet plaatsvinden is in eigendom van de gemeente. Het eigendom wordt voorafgaand aan de herontwikkeling overgedragen aan de ontwikkelende partij op basis van een reeds gesloten koopovereenkomst.

### **6.2 Exploitatieplan**

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen ten aanzien van grondexploitatie. In artikel 6.12 lid 1 is daarbij bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Gelet op artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gaat het om bouwplannen die betrekking hebben op:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

De in lid 1 opgenomen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt o.a. niet indien het verhaal van kosten op een andere manier verzekerd is (zoals een vooraf afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst).

De kosten voor de planvorming worden gedekt door de gronduitgifte ten behoeve van de woningbouw en de zorgvoorzieningen. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. Het is niet nodig om voor de realisatie van dit uitwerkingsplan een exploitatieplan door de gemeenteraad vast te laten stellen, zoals in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald.

## **7. Maatschappelijk overleg**

### **7.1 Overleg artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het bestemmingsplan en uitwerkingsplan heeft reeds overleg conform artikel 3.1.1 Bro plaatsgevonden.

Omdat er sprake is van afwijkingen ten opzichte van het uitwerkingsplan, zal conform bepaalde in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing aan Waternet worden toegezonden met het verzoek om, onder verwijzing naar artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen enkele weken te reageren.

### **7.2 Ter visie legging**

Conform artikel 3.10 Wabo onder a zal ter voorbereiding van het besluit de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) worden gevolgd.

De ontwerp-omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.