

Bestemmingsplan Dorpshart Duivendrecht



Uitwerking Zonnehof - Deel 2: Woningbouw

23 juni 2015



Bestemmingsplan Dorpshart Duivendrecht Uitwerking Zonnehof - Deel 2: Woningbouw

Planprocedure

Als ontwerp ter inzage gelegd

d.d. 30 april 2015

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders

d.d. 23 juni 2015

23 juni 2015

Van Riezen & Partners

Frederiksplein 1

1017 XK Amsterdam

tel: 020 625 70 25

fax: 020 625 63 76

website: www.vanriezenenpartners.nl

Bestemmingsplan Dorpshart Duivendrecht Uitwerking Zonnehof - Deel 2: Woningbouw

Toelichting

23 juni 2015

Inhoud toelichting

	<i>Pagina</i>
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Ligging plangebied en plangrenzen	3
1.3 Leeswijzer	4
2. Kader en milieuaspecten	5
2.1 Bestemmingsplan "Dorpshart Duivendrecht"	5
2.2 Uitwerkingsplan Zonnehof – Deel 1	6
2.3 Beleidsaspecten	7
2.4 Milieuaspecten	9
3. Toelichting op het plan	15
3.1 Bebouwing en functies	15
3.2 Verkeer en parkeren	15
4. De uitwerking	18
4.1 Planopzet	18
4.2 Bebouwing en functies	18
4.3 Openbaar gebied	18
5. Economische uitvoerbaarheid	19
6. Maatschappelijk overleg	20

Bijlagen:

1. Regels moederplan
2. Stedenbouwkundig Plan Zonnehof Duivendrecht (vastgesteld op 6 maart 2012)
3. Beeldkwaliteitsplan Zonnehof Duivendrecht (vastgesteld op 13 december 2012)
4. Actualisatie ecologisch onderzoek Zonnehof, Els & Linde (1 oktober 2014)
5. Actualisatie akoestisch onderzoek Uitwerkingsplan Zonnehof, M+P (10 februari 2015)
6. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Zonnehof, Landview (10 mei 2012)
7. Nader bodemonderzoek Zonnehof, Landview (5 juni 2012)
8. Onderzoek luchtkwaliteit, M+P (20 juli 2012)
9. Groepsrisicoberekening, Kuiper & Burger (10 augustus 2012)
10. Verkeerskundige randvoorwaarden Zonnehof, Goudappel Coffeng (25 februari 2013)
11. Parkeertelling garages Uranus en Venus (augustus en september 2013)

1 Inleiding

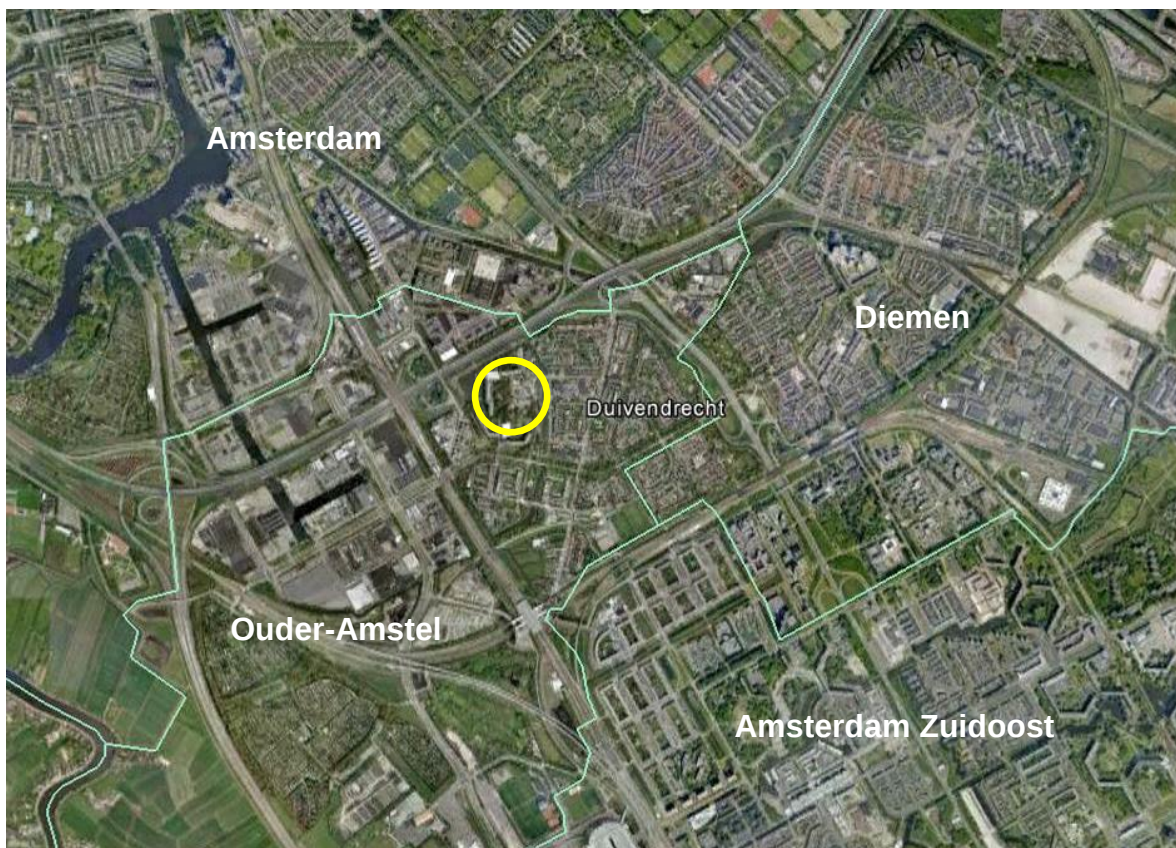
1.1 Aanleiding en doelstelling

De Gemeenteraad heeft op 31 maart 2011 de ontwikkelingsrichting voor het vervolg van het Dorpshart Duivendrecht aangegeven. Daarbij werd gekozen voor de ontwikkeling van twee scholen en in latere ontwikkelingsfasen voor zorgwoningen en andere woningbouw in deelgebied Zonnehof. Dit is vervolgens in het Stedenbouwkundig Plan Zonnehof nader uitgewerkt (zie paragraaf 2.3 en bijlage 2).

De gemeenteraad heeft op 18 februari 2010 het bestemmingsplan Dorpshart Duivendrecht gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan is per 23 maart 2011 onherroepelijk geworden. In het bestemmingsplan is het te herontwikkelen gebied Zonnehof opgenomen met een uit te werken bestemming. De reden hiervoor was dat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan de planvorming voor Zonnehof nog in ontwikkeling was. Zolang er voor de gronden geen uitwerkingsplan in procedure wordt gebracht geldt er op basis van het bestemmingsplan een bouwverbod voor de betreffende gronden. Om er voor te zorgen dat de onderwijsvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd is in 2013 voor een deel van Zonnehof een uitwerkingsplan vastgesteld. De onderwijsvoorzieningen zijn inmiddels gerealiseerd. Voor het resterende deel van Zonnehof was nog geen uitwerkingsplan opgesteld. Omdat dit deel de komende tijd ook gerealiseerd zal gaan worden is het nodig om een uitwerkingsplan op te stellen. Het uitwerkingsplan zal in combinatie met het bestemmingsplan het toetsingskader voor omgevingsvergunningverlening gaan vormen.

1.2 Ligging plangebied en plangrenzen

De gemeente Ouder-Amstel waarbinnen het plangebied ligt, ligt tussen de gemeenten Amsterdam, Amstelveen en Diemen. De gemeente Ouder-Amstel bestaat voor een groot deel uit polderlandschap met haar karakteristieke bebouwing (zoals de polder de Ronde Hoep) en daarnaast uit de woongebieden Duivendrecht en Ouderkerk aan de Amstel en drie bedrijventerreinen. Het onderhavige plangebied ligt in het westen van het dorp Duivendrecht, nabij de Rijksweg A10.

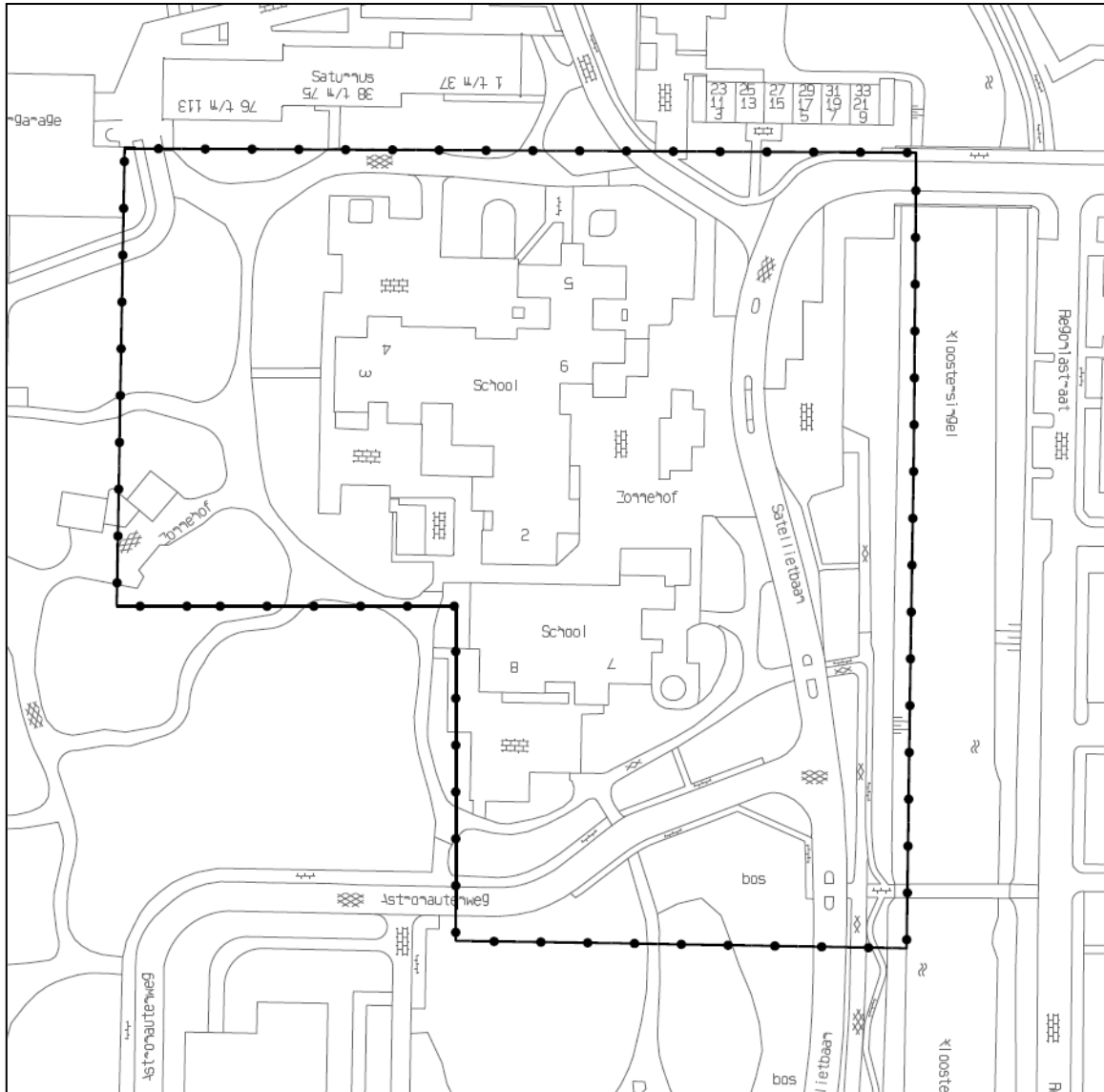


Afbeelding: globale ligging plangebied (omcirkeld) in regionaal verband

Het plangebied van dit uitwerkingsplan wordt globaal begrensd door:

- in het zuiden de Astronautweg en de plangrens van het uitwerkingsplan 'Zonnehof – Deel 1';
- in het westen en noorden de het groengebied bij de Saturnusflats;
- in het oosten de Kloostersingel.

In de navolgende afbeelding zijn de plangrenzen van dit uitwerkingsplan weergegeven.



Afbeelding: plangrenzen uitwerkingsplan

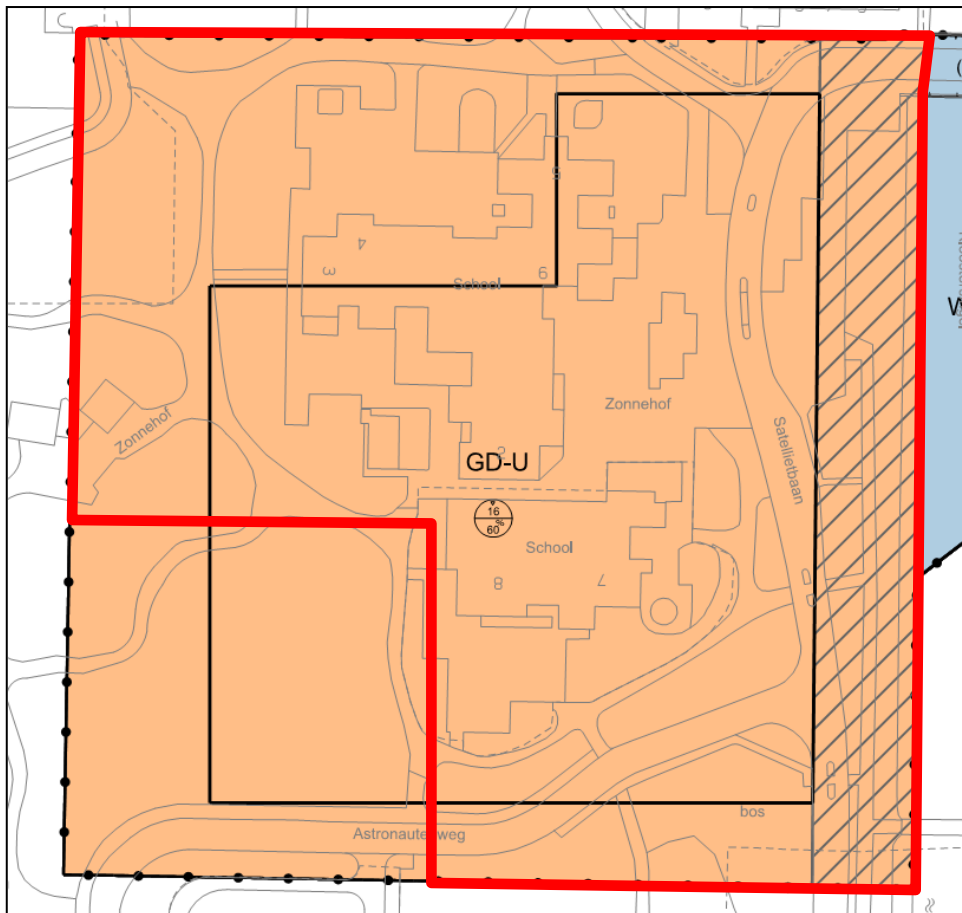
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het bestemmingsplan Dorpshart Duivendrecht, het uitwerkingsplan Zonnehof Deel 1 en de relevante beleidsaspecten. Ook komen de verschillende milieuaspecten aan bod. Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op het stedenbouwkundig plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 aangegeven hoe het stedenbouwkundig plan is vertaald in het uitwerkingsplan. Daarnaast wordt een korte toelichting gegeven op de regels van dit uitwerkingsplan. Tot slot komen in de hoofdstukken 5 en 6 achtereenvolgens de economische uitvoerbaarheid en het maatschappelijk overleg aan bod.

2 Kader en milieuaspecten

2.1 Bestemmingsplan “Dorpshart Duivendrecht”

De gemeenteraad Ouder-Amstel heeft op 18 februari 2010 het bestemmingsplan Dorpshart Duivendrecht gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan is per 23 maart 2011 onherroepelijk geworden. De gronden van het onderhavige plangebied zijn in het bestemmingsplan bestemd als ‘Gemengd – Uit te werken’ (GD-U), met daaraan gekoppeld een uitwerkingsplicht.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Dorpshart Duivendrecht (de grens van het plangebied van het uitwerkingsplan is met rood aangegeven)

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

In de uit te werken bestemming zijn de uitwerkingsregels geformuleerd waaraan een uitwerkingsplan moet 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 18.350m². Door middel van toepassing van de afwijkingsbevoegdheid (voorheen ontheffingsbevoegdheid) kan het bouwvlak met ten hoogste 10% worden vergroot tot 20.185m². Deze afwijkingsbevoegdheid mag niet gebruikt worden om meer volume te bouwen, maar wel om een optimaal ruimtelijk plan te realiseren. Het college van burgemeester & wethouders wil bij verlening van de omgevingsvergunningen voor de in dit plan voorziene ontwikkelingen de afwijkingsbevoegdheid in artikel 12.1 onder g van het vigerend bestemmingsplan benutten. Dit om conform het Stedenbouwkundig Plan, een ruimtelijk zo optimaal mogelijk plan te kunnen maken (zie ook paragraaf 2.3).

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.

Momenteel geldt ter plaatse van het onderhavige plangebied een bouwverbod, totdat een uitwerking als bedoeld in artikel 8 van het bestemmingsplan onherroepelijk is. Dit voorlopige bouwverbod kan worden doorbroken indien een bouwplan in overeenstemming is met een ontwerpuitwerkingsplan.

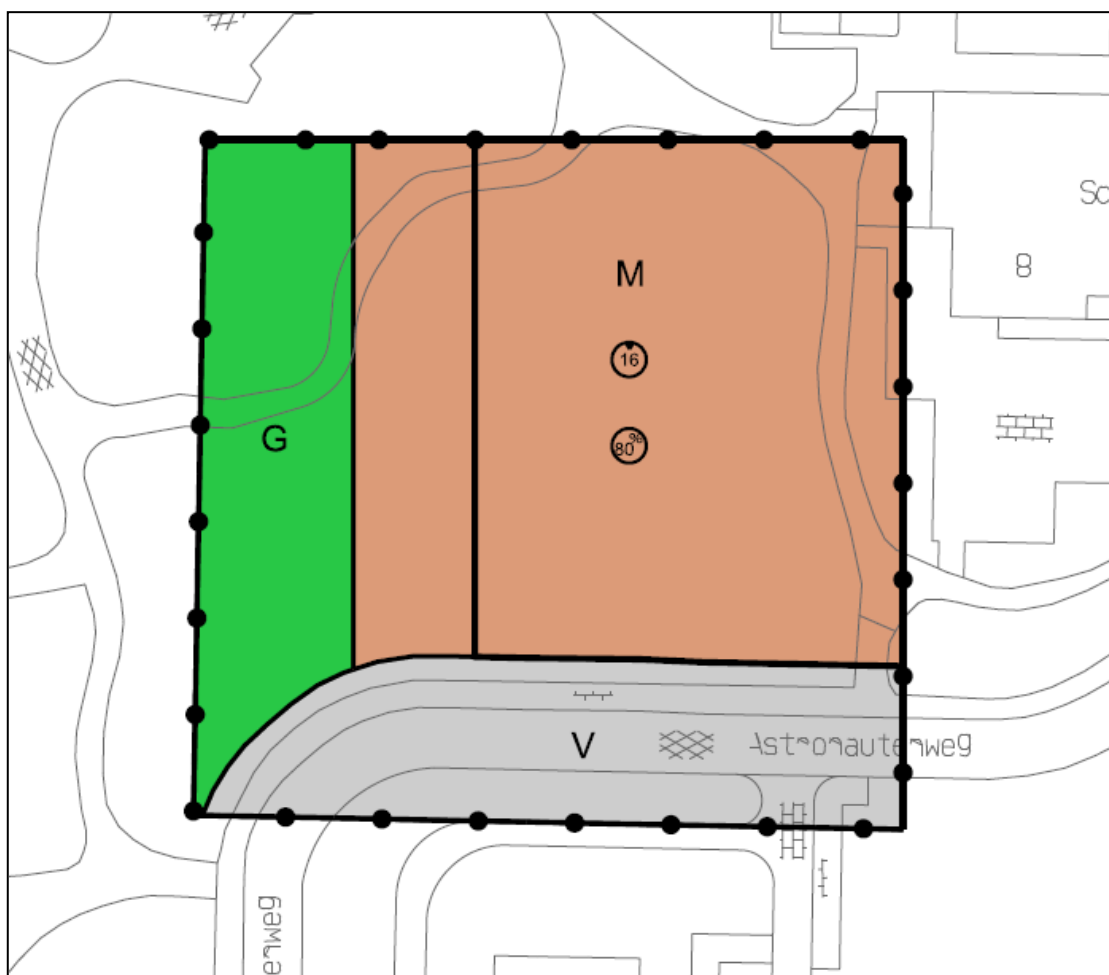
In totaal staat het bestemmingsplan ter plaatse van de uit te werken bestemming 30.000 m² bvo bebouwing toe, waarvan:

- 19.650 m² bvo wonen (wat overeenkomt met 15.725 gvo), tot een maximum van 165 woningen;
- 4.500 m² bvo onderwijs;
- 4.500 m² bvo maatschappelijke voorzieningen;
- 500 m² bvo horeca.

De regels van het bestemmingsplan zijn opgenomen in bijlage 1.

2.2 Uitwerkingsplan Zonnehof – Deel 1

Het Uitwerkingsplan 'Zonnehof – Deel 1' is op 15 januari 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Het uitwerkingsplan heeft betrekking op het zuidoostelijk deel van de uit te werken bestemming.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding uitwerkingsplan 'Zonnehof – Deel 1'

Binnen het plangebied werden twee scholen gerealiseerd. Betreffende gronden zijn op de verbeelding weergegeven met de bestemming 'Maatschappelijk' (M). In een deel van de bestemming is een bouwvlak opgenomen met een omvang van 3.000m². Binnen het bouwvlak gelden een maximum bebouwingspercentage 80% en een bouwhoogte van 16 meter. Burgemeester en wethouders hebben

via een afwijkingsbevoegdheid (voorheen ontheffingsbevoegdheid) het bouwvlak van de scholen met 10% vergroot tot 3.300m². Voorwaarde hierbij is dat het bebouwingspercentage gekoppeld blijft aan het oorspronkelijk aangegeven bouwvlak. In de bestemming zijn ook parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming is maximaal 4.500 m² bvo toegestaan.

De Astronautenweg is bestemd als 'Verkeer' (V). Het overige deel van het openbare gebied is bestemd als 'Groen' (G).

2.3 Beleidsaspecten

Het bestemmingsplan "Dorpshart Duivendrecht" is vastgesteld in overeenstemming met het indertijd geldende beleid op verschillende overheidsniveaus: Rijk, Provincie, Stadsregio Amsterdam en Gemeente. Een samenvatting is opgenomen in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Dorpshart Duivendrecht". In het navolgende wordt alleen ingegaan op de relevante beleidsstukken die sindsdien zijn vastgesteld.

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Algemene maatregel van bestuur is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijksvaarwegen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur. Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op de in dit plan voorziene ontwikkelingen. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij de locatie.

Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (Prvs)

De Prvs is een van de instrumenten vanuit de Wet ruimtelijke ordening. De provincie kan gemeenten via de verordening verplichten op hun bestemmingsplannen aan te passen. Gemeenten kunnen op hun beurt ontheffing aanvragen. Provinciale Staten hebben de Prvs van Noord-Holland op 3 februari 2014 vastgesteld. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

De Prvs schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, Wabo-afwijkingsprocedures en beheersverordeningen moeten voldoen. In het belang van een goede ruimtelijke ordening acht de provincie het noodzakelijk dat er algemene regels vastgesteld worden omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

Het voorliggende plangebied ligt binnen het door de provincie aangewezen bestaand bebouwd gebied. Binnen een dergelijk gebied geldt op basis van de Prvs geen beperking ten aanzien van het

realiseren van woningen en maatschappelijke voorzieningen. De Prvs heeft verder geen gevolgen voor de inhoud van het bestemmingsplan.

Gemeentelijk beleid

Parkeerbeleidsplan Ouder-Amstel

Op 15 november 2012 is het parkeerbeleidsplan Ouder-Amstel vastgesteld. Het parkeerbeleidsplan is per gebied van de gemeente opgesteld, waarbij ook gebruik is gemaakt van de gegevens die bij de evaluatie door de bewoners en bedrijven zijn ingebracht. Het Zonnehof is als deelgebied aangemerkt.

In het gebied rond de Zonnehofflats, waaronder op de Astronautenweg en in de parkeergarages van de Zonnehofflats, is een blauwe zone ingesteld. Deze diende allereerst ter vervanging van de vele parkeerverbodsborden in het gebied. Verder is het de bedoeling om hiermee het kortparkeren ten tijde van het brengen en halen van kinderen beter te faciliteren en te reguleren. De huidige parkeerduur van een half uur op de Astronautenweg (in de garages: 3 uur overdag en 6 uur 's nachts) blijkt voor de beschikbaarheid van parkeercapaciteit voor het bezoek aan de scholen goed te werken.

Parkeernormen worden niet meer in het parkeerbeleid geregeld. Dat gebeurt nu in ruimtelijke plannen zoals bestemmings- en uitwerkingsplannen (waarin adequate parkeernormen zullen worden gehanteerd). In paragraaf 3.2 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het parkeren.

Stedenbouwkundig Plan “Zonnehof Duivendrecht” (SP)

In opdracht van burgemeester en wethouders is voor het gehele Zonnehofgebied een stedenbouwkundig plan (bijlage 2) opgesteld. Het plan is op 6 maart 2012 vastgesteld.

Het Stedenbouwkundig Plan Zonnehof (SP) legt de basis voor daadwerkelijke ontwikkeling van dit deelgebied van het Dorpshart Duivendrecht. Het schept met name duidelijkheid over alle ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor:

- Het maken van dit (en het eerdere) uitwerkingsplan;
- De ontwikkeling van woningen;
- De ontwikkeling van zorgwoningen;
- De ontwikkeling van een nieuwe school voor de Bekemaschool en de Grote Beer (eerdere uitwerkingsplan);
- De ontwikkeling van kinderopvang;
- De gemeentelijke grondexploitatie.



Afbeelding: Visiekaart SP Zonnehof (illustratie)

In het centrale deel van het gebied loopt in oost-westelijke richting een hoofdroute voor langzaam verkeer, de Komeet. De ontsluitingswegen voor het autoverkeer, de Meteor, loopt noord-zuidwaarts dwars door het gebied vanuit de Lunaweg naar de Astronautenweg. Door de ontsluitingsroutes wordt het gebied in meerdere subgebieden onderverdeeld. In de zuidwesthoek voorziet het SP in een onderwijscluster. In de noordwesthoek wordt een zorginstelling in combinatie met (zorg) woningen geprojecteerd. De oostelijke helft van het gebied is gereserveerd voor woningbouw waarbij een meanderend woongebouw langs de huidige Satellietbaan wordt voorzien. Daarnaast worden kleine woonblokken achter het meanderende gebouw voorzien. In het meanderende gebouw bestaat ook de mogelijkheid om een kinderdagverblijf te realiseren.

Het programma van het SP is qua omvang (aantallen) gebaseerd op de uitwerkingsregels van het vigerend bestemmingsplan.

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

Beeldkwaliteitsplan "Zonnehof Duivendrecht"

Voortbouwend op het hiervoor beschreven Stedenbouwkundig Plan heeft de gemeenteraad op 13 december 2012 het beeldkwaliteitsplan vastgesteld (bijlage 3). Bouwplannen op basis van het Stedenbouwkundig Plan moeten mede getoetst worden aan de Welstandsnota. Deze schrijft op zijn beurt voor dat voor grotere projecten, zoals Dorpshart Duivendrecht, een op maat geschreven Beeldkwaliteitsplan opgesteld moet worden. Het Beeldkwaliteitsplan Zonnehof Duivendrecht geeft invulling aan die verplichting.

Inrichting openbare ruimte Zonnehof Duivendrecht (Definitief Ontwerp)

Het Definitief Ontwerp van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte Zonnehof (DO) van januari 2015 is gebaseerd op het bestuurlijk vastgesteld Voorlopig Ontwerp (VO) van juni 2013.

Zonnehof kenmerkt zich door het sterk groene, bijna bosachtige karakter. In het DO wordt de karakteristiek van het groen zoveel mogelijk aangehouden: een weelderige groene ruimte met natuurlijke vegetaties en een ruime variatie in bomen en planten. Het ontwerp voorziet in het behouden van zoveel mogelijk bestaande bomen, meer variëteit en structuur in het groenbestand en meer vrije doorzichten in de parkachtige ruimte. In het door de Raad vastgestelde voorlopig ontwerp is hiervoor de richting gegeven. In het DO is de openbare ruimte in detail uitgewerkt. In het ontwerptraject is het groenplan in opdracht van de gemeente uitgewerkt en afgestemd met het totale ontwerp.

De planvorming voor de zorgwoningen en de woningbouw verkeren op moment van opstellen van het DO nog in een pril stadium. Aansluiting op deze gebieden en aspecten die ermee verband houden (zoals parkeren, ontsluiting en erfafscheidingen) konden derhalve nog niet geheel uitgewerkt worden. Het DO geeft hiertoe richtingen aan die in later stadium verder uitgewerkt kunnen worden. In het DO is een materiaalstaat opgenomen waarin alle toegepaste materialen, meubilair en objecten nader aangeduid en omschreven zijn.

2.4 Milieuaspecten

In het kader van het bestemmingsplan Dorpshart Duivendrecht en het uitwerkingsplan 'Zonnehof – Deel 1' is voor de verschillende milieuaspecten onderzocht of de beoogde herontwikkeling van Zonnehof uitvoerbaar is. De meeste onderzoeken zijn nog steeds actueel en van toepassing voor deze uitwerking, mede omdat het programma waar indertijd van uit is gegaan nauwelijks is veranderd. Een aantal onderzoeken is in het kader van deze uitwerking wel geactualiseerd. De resultaten van alle onderzoeken zijn in het vervolg kort samengevat. De onderzoeksrapporten zijn in de bijlagen behorend bij deze toelichting opgenomen.

Flora en fauna

Algemeen

Op grond van de Flora- en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen.

Bij het verbouwen of slopen van bebouwing dient vooraf te worden bepaald of ter plaatse vaste verblijfplaatsen van beschermde diersoorten, zoals vleermuizen, aanwezig zijn. Bij het bebouwen van onbebouwde gronden is bovendien onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren nodig.

Eerder onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan Dorpshart Duivendrecht is in 2007 door het ecologisch onderzoeksbureau Van der Goes & Groot een ecologische quickscan uitgevoerd. Vervolgens is door Royal Haskoning in juli 2012 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Hierbij is extra aandacht besteed aan de aanwezigheid van vleermuizen.

Uit het onderzoek uit 2012 is gebleken dat negatieve effecten ten aanzien van vleermuizen niet aan de orde zijn. De te slopen schoolgebouwen en de te kappen bomen zijn weliswaar geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen maar verblijfplaatsen zijn niet waargenomen. Het foerageergebied zou mogelijk in kwaliteit achteruit kunnen gaan door de kap van bomen en eventuele toegenomen verlichting, maar er is ruim voldoende geschikt gebied in de directe omgeving om de waargenomen aantallen gewone dwergvleermuizen te voorzien. Het onderzoeksgebied, inclusief De Meander, is daarom niet van wezenlijk belang als foerageergebied voor deze soort.

Uit het onderzoek blijkt verder dat rietorchissen zijn aangetroffen. De aangetroffen rietorchissen staan echter buiten de plangebiedsgrenzen en daarmee is aantasting niet aan de orde. Overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet ten aanzien van vleermuizen en orchideeën is dan ook uitgesloten.

De eventueel aanwezige grote bonte specht is niet jaarrond beschermd. Mocht deze soort broeden in de te kappen bomen, dan zijn de nestplaatsen alleen in het broedseizoen beschermd, wat ook voor alle andere niet-jaarrond beschermde broedvogelsoorten geldt. Buiten het broedseizoen kunnen eventuele nestbomen van de grote bonte specht dus gekapt worden zonder dat sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet of ontheffingsplicht.

Bij de kap-, sloop- en bouwactiviteiten dient voorkomen te worden dat broedgevallen van vogels verstoord of anderszins aangetast worden. De broedperiode valt weliswaar voor veel soorten binnen de vaak gehanteerde periode half maart tot half juli, maar voor de Flora- en faunawet geldt dat de aanwezigheid van broedende vogels het broedseizoen bepaalt, ongeacht het tijdstip.

Actualisatie onderzoek

In 2014 is het gebied door onderzoeksbureau Els & Linde nogmaals onderzocht (bijlage 4). Eerder gemaakte conclusies werden hierbij bevestigd. Er bevinden zich geen beschermde planten en dieren in het plangebied. Aanvullend onderzoek of een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

Waterparagraaf

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De projectlocatie valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert voor AGV de waterschapstaken uit. Binnen Ouder-Amstel voert Waternet ook de taken uit voor de gemeente, te weten de grondwaterzorgtaak en de rioleringstaak.

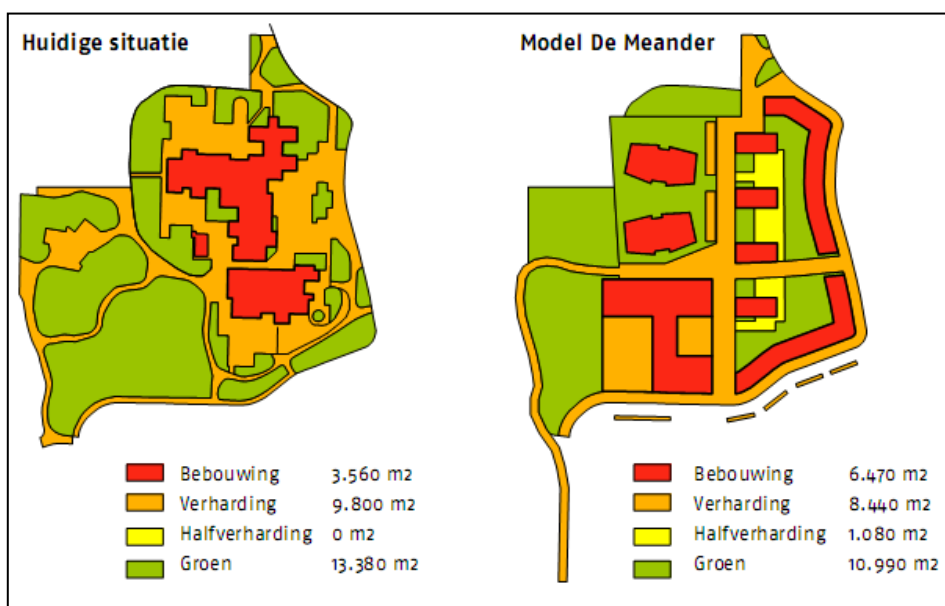
Het beleid van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is verwoord in het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 'Werken aan water in en met de omgeving' (goedgekeurd door het Algemeen Bestuur op 17 juni 2010 en door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, mede namens de provincies Zuid-Holland en Utrecht, op 21 september 2010). In dit beheerplan worden de hoofdtaken van het waterschap behandeld, namelijk veiligheid, voldoende water en schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's zijn de wensbeelden op de middellange termijn, de doelen en de aanpak op hoofdlijnen aangegeven.

Keur

Naast het beheerplan beschikt het hoogheemraadschap over de Integrale Keur: een verordening van het hoogheemraadschap. De Keur geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen (dijken) niet zijn toegestaan. Daarnaast geeft de Keur met geboden aan welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en gebruikers van water en waterkeringen hebben. Het doel van de Keur is om de waterkwaliteit te verbeteren, de doorstroming in sloten veilig te stellen en de dijken sterk te houden. Zonder ontheffing op de Keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken, watergangen en keringen verboden.

Waterberging

Het gezamenlijke oppervlak verharding plus bebouwing neemt in dit uitwerkingsplan en het eerder vastgestelde uitwerkingsplan voor dit gebied in totaal met circa 2.500 m² toe ten opzichte van de huidige situatie. Hiervan moet 10% in overleg met Waternet gecompenseerd worden.



Afbeelding: Bebouwing en verharding huidige en toekomstige situatie

Compensatie van de toename aan verharding heeft reeds plaatsgevonden nabij de Johannes Blookerweg en is ruim voldoende, zie de navolgende afbeelding.



Afbeelding: Locatie voor compensatie toename verharding aan de Johannes Blookerweg

Waterkering

Er bevinden zich geen waterkeringen in of nabij het plangebied waarmee rekening moet worden gehouden.

Geluid

Algemeen

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industriellawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Het plangebied ligt binnen de geluidszones van de spoortrajecten 478 en 398 (Amsterdam Centraal – Duivendrecht), de Rijkssnelweg A10 en de Van de Madeweg.

Eerder onderzoek

Door onderzoeksbureau M+P is in augustus 2012 een akoestisch onderzoek voor het gehele Zonnehofgebied, waar het onderhavige plangebied deel van uitmaakt, uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de reken- en meetvoorschriften 2006. Uit het onderzoek is gebleken dat nergens een verhoogde geluidsbelasting door genoemde verkeerswegen en spoortrajecten optreedt.

Actualisatie onderzoek

In februari 2015 is het eerder uitgevoerde onderzoek geactualiseerd (bijlage 5), omdat de beoogde bebouwing iets is verschoven. Daarnaast is bij de actualisering gebruik gemaakt van de nieuwe reken- en meetvoorschriften voor geluid. Uit dit onderzoek is gebleken dat de voorkeurswaarde van 48 dB voor één woning met 1 dB wordt overschreden. Hiervoor dient door de gemeente een hogere waarde vastgesteld te worden.

Bodem

Door onderzoeksbureau Landview is in mei 2012 voor het hele Zonnehofgebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 6). Hierbij is over het algemeen een lichte verontreiniging van de grond aangetroffen. Lokaal werd een verontreiniging boven de interventiewaarde aangetroffen wat aanleiding gaf voor een nader bodemonderzoek dat in juni 2012 is uitgevoerd (bijlage 7). Het nader onderzoek heeft uitgewezen dat de milieuhygiënische kwaliteit van de grond geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkelingen. Het grondwater is maximaal licht verontreinigd met barium en of koper. Voor een lichte verontreiniging met barium wordt in Nederland een natuurlijke oorzaak verondersteld.

Archeologie

Op grond van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), gegevens uit het Archeologisch Informatie Systeem (ARCHIS) en de Cultuurhistorische Waardenkaart is geconcludeerd dat binnen het plangebied geen waarden van archeologie en cultuurhistorie zijn beschreven. De bodem is daarnaast in het verleden opgehoogd zodat een verstoring van archeologische waarden hier niet aan de orde is. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

Luchtkwaliteit

In juli 2012 is door onderzoeksbureau M+P onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit in het gehele Zonnehofgebied (bijlage 8). Uit het onderzoek is gebleken dat ruim wordt voldaan aan alle grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} . Er wordt ook ruim voldaan aan het maximale toegestane aantal overschrijdingen van de grenswaarde voor de daggemiddelde concentratie PM_{10} . Er zijn geen overschrijdingen van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO_2 geconstateerd. Op basis van een kwalitatieve inschatting kan gesteld worden dat de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ niet overschreden wordt.

Binnen het gehele Zonnehofgebied is een erg kleine spreiding van de concentraties gevonden. De specifieke indeling van het gebied is daarom niet relevant voor de blootstelling van de gebruikers ervan.

Voor uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan vormt de luchtkwaliteit geen belemmering.

Externe Veiligheid

Het plaatsgebonden risico (PR) is hier niet aan de orde en vormt dus geen belemmering voor dit plan.

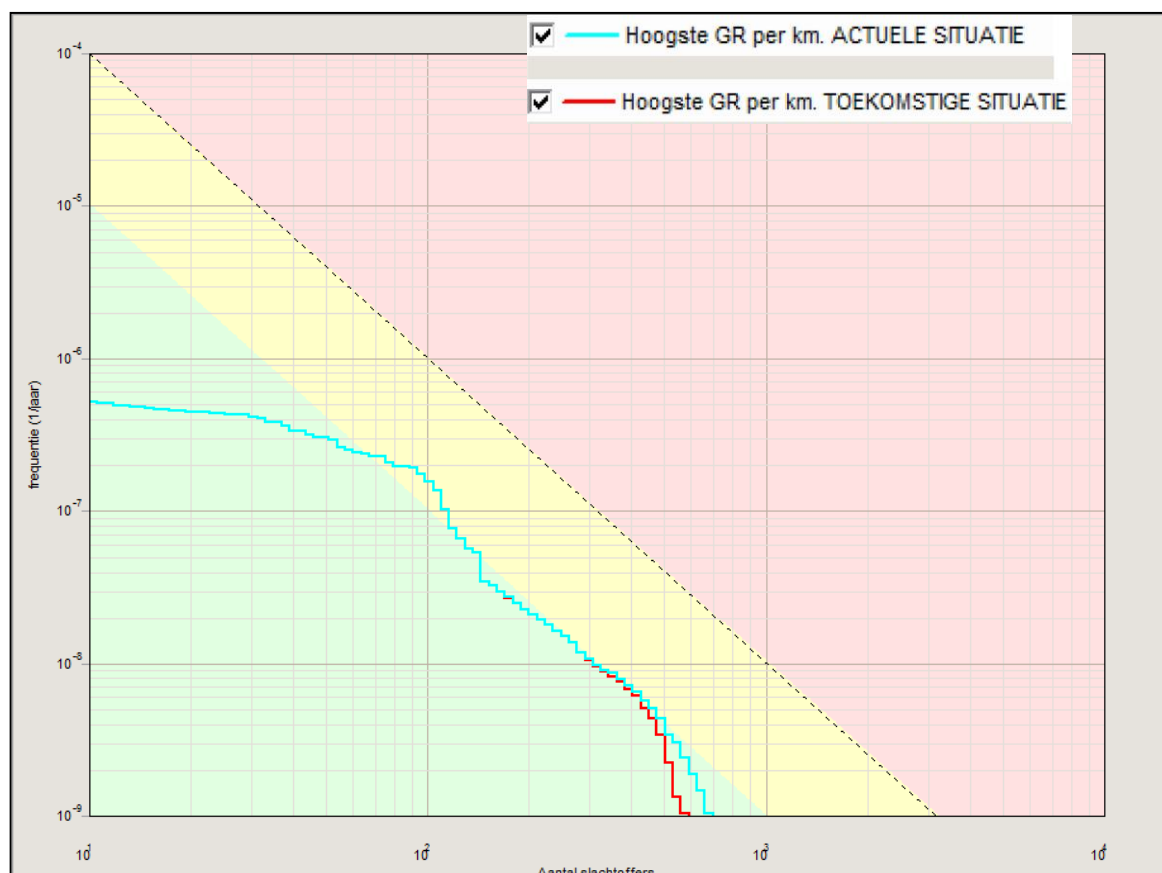
Gezien de ligging van het Zonnehofgebied (binnen 200 meter van een snelweg opgenomen in het Basisnet Weg), dient het groepsrisico (GR) van de actuele situatie (zonder bouwplan) te worden berekend en vergeleken te worden met het GR van de toekomstige situatie (inclusief bouwplan).

Door onderzoeksbureau Kuiper en Burger is het GR van het plangebied in 2012 onderzocht (bijlage 9).

De berekening van het GR is uitgevoerd voor de actuele situatie en de toekomstige situatie. Door de realisatie van het stedenbouwkundig plan voor het Zonnehofgebied zullen zich in de toekomstige situatie meer mensen in het invloedsgebied bevinden. Voor beide situaties is doorgerekend waar het kilometertraject met het hoogste GR zich bevindt en hoe hoog het GR is.

Het GR wordt weergegeven in een grafiek (FN-curve) waarin het potentiële aantal slachtoffers binnen het invloedsgebied (N) wordt uitgezet tegen het jaarlijkse risico op een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen (F). De stippellijn (tussen roze en gele vlak) geeft de oriëntatiewaarde weer. Bij het vervoer van gevaarlijke stoffen bedraagt de oriëntatiewaarde 0,01. Dit is geen harde norm, maar een richtwaarde.

In volgende afbeelding zijn de FN-curves van de actuele situatie (blauw) en de toekomstige situatie (rood) van het kilometertraject met het hoogste GR weergegeven.



Abbeelding: FN-curve Zonnehofgebied voor en na realisatie van het stedenbouwkundig plan

De FN-curve laat zien dat het GR zowel voor als na de ontwikkeling van het Zonnehofgebied onder de oriëntatiewaarde blijft. Het GR neemt bij ongevallen met een groot aantal slachtoffers zelfs af.

Op de FN-curve bevinden zich twee belangrijke punten die verder inzicht geven in het GR:

1. De normwaarde: dit is de maximale waarde van het GR ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Met ander woorden het hoogste punt van de FN-curve.
2. Het maximale aantal slachtoffers bij een frequentie van 10^{-9} per jaar.

De waarden van deze punten zijn onderstaande tabel weergegeven.

Tabel: Normwaarden en maximum aantal slachtoffers

	Normwaarde	Slachtoffers en frequentie bij normwaarde	Max. aantal slachtoffers en bijbehoren frequentie
Actuele situatie	0.00168	98 : $1,7 \times 10^{-7}$ /jaar	696 : $1,0 \times 10^{-9}$ /jaar
Toekomstige situatie	0.00168	98 : $1,7 \times 10^{-7}$ /jaar	591 : $1,0 \times 10^{-9}$ /jaar

Conclusie Groepsrisico

Zowel in de actuele als in de toekomstige situatie is de normwaarde van het GR op de kilometer met het hoogste groepsrisico 0,00168. Deze 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.

3 Toelichting op het plan

3.1 Bebouwing en functies

Kerngedachte van het plan is de wens in de Zonnehof zoveel mogelijk ruimte en groen te behouden door de meeste woningbouw te plaatsen aan de uiterste oostrand van de Zonnehof (Meander). Langs de te handhaven Satellietbaan en Astronautenweg ontstaat zo een langgerekte, sierlijk met de bochten meebewegende rij woningen in maximaal vier lagen: De Meander. In de noordwesthoek komt een zorginstelling in combinatie met (zorg) woningen. De twee scholen, het deel van de Zonnehof waarvoor eerder een uitwerkingsplan is opgesteld, vormt het eindpunt van deze rij.

Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in de realisatie van woningen, een zorginstelling en de mogelijkheid om een kinderdagverblijf te realiseren. De aantallen zijn gebaseerd op het vastgestelde SP en het raadsbesluit van 12 december 2013 (zie paragraaf 2.3). De planvorming is echter nog niet afgerond, zodat verschuivingen (in type en aantal woningen) nog plaats kunnen vinden. De regels van dit plan voorzien daarom in een maximum programma (m² en aantal woningen) om voor de nodige zekerheid te zorgen. Dat geldt ook voor parkeren (zie paragraaf 3.2). In de regels zijn parkeernormen opgenomen, waaraan moet worden voldaan.

Woningen

De woningbouw is geconcentreerd in het meest opvallende element uit het plan: de langgerekte Meander. Gezien de lengte van de Meander gaat het om circa 25 tot 30 geschakelde panden met een bouwhoogte van maximaal 16 meter. Aan de binnenzijde van de Meander zijn nog enkele kleinere woningbouwvolumes met circa 50 woningen (waarvan circa 20 voor ouderen) en met een bouwhoogte van maximaal 10 meter voorzien. In totaal voorziet de huidige planvorming in circa 80 woningen in de Meander en de binnenzijde van de Meander.

Zorginstelling

Het programma van de zorginstelling beslaat circa 6 woongroepen voor ouderen met behoefte voor speciale zorg, circa 20 appartementen voor ouderen zonder behoefte voor speciale zorg en bijbehorende voorzieningen en ruimten, zoals ondergeschikte horeca. De beoogde bouwvolumes zijn gesitueerd in een semi-openbare tuin.

Kinderdagverblijf

In de Meander is ruimte gereserveerd voor een kinderdagverblijf. Het maximum bruto vloeroppervlak voor het kinderdagverblijf bedraagt 500 m².

3.2 Verkeer en parkeren

De primaire verkeersontsluiting van de Zonnehof via de Satellietbaan en de Astronautweg blijft zoals deze nu is. Een verlegging van de Satellietbaan vanwege het verwachte knelpunt bij de aansluiting op de Van der Madeweg bleek niet nodig te zijn. 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. Langs de noordzijde van de Astronautenweg komt ter hoogte van de scholen een voorziening voor het halen en brengen van kinderen met de auto. Fietzers en auto's benaderen de scholen zo gescheiden, van verschillende kanten.

Parkeerbehoefte zorginstelling (inclusief de bij de zorginstelling behorende zorgwoningen)

Voor de woongroepen van de zorginstelling hanteert de gemeente een parkeernorm van 0,36 parkeerplaatsen per woning en voor de zorgappartementen een parkeernorm van 0,44. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het onderzoeksrapport van Goudappel Coffeng en inclusief bezoekersparkeren (bijlage 10). In de planvorming wordt voorsnog uitgegaan van 36 wooneenheden in woongroepverband en 20 zorgappartementen. In dat geval ontstaat een parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen voor de zorginstelling en de bijbehorende zorgappartementen (inclusief bezoekersparkeren).

Parkeerbehoefte wonen (inclusief de overige zorgwoningen)

De woningen in de Meander komen direct langs de Satellietbaan, de Astronautenweg en in mindere mate de nieuwe noord-zuid straat (de Metoor) te staan. Langs deze drie straten worden nieuwe parkeerplaatsen aangelegd.

Voor de reguliere woningen geldt een norm van 1,6 parkeerplaatsen per woning terwijl voor de zorgwoningen een parkeernorm van 0,44 parkeerplaatsen per woning geldt (zie voorgaande). Momenteel wordt uitgegaan van 60 woningen, waarvan 17 sociale huurwoningen. Hierdoor ontstaat door zorgwoningen een parkeerbehoefte van 9 parkeerplaatsen. Samen met de andere woningen ontstaat een parkeerbehoefte van 100 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er 18 parkeerplaatsen nodig voor bezoekers (0,3 parkeerplaatsen per woning).

Parkeerbehoefte kinderdagverblijf

Uitgaande van een kinderdagverblijf met een maximale omvang van 500 m² (bvo) en een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per 100 m², bedraagt de parkeerbehoefte maximaal 7 parkeerplaatsen.

Totale parkeerbehoefte

Gelet op het voorgaande is voor de functies die door dit uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt een parkeerbehoefte van 179 parkeerplaatsen aan de orde (zie onderstaande tabel).

Totale parkeerbehoefte			
Functie	Norm	Omvang	Parkeerbehoefte
Zorginstelling	0,36 per woning	36	13
Zorgappartementen bij zorginstelling	0,44 per woning	20	9
Woningen (sociale huur)	1,3 per woning	17	22
Woningen (koop)	1,6 per woning	43	69
Zorgappartementen, overig	0,44	20	9
Bezoekers woningen, niet zijnde zorgappartementen	0,3 per woning	60	18
Kinderdagverblijf	1,4 per 100m ²	400 m ²	7
Totaal			147

De onderwijsinstellingen uit het eerder vastgestelde uitwerkingsplan kennen een parkeerbehoefte van 46 parkeerplaatsen.

Parkeeroplossingen parkeerbehoefte

In de regels zijn parkeernormen vastgelegd zodat verzekerd is dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. De parkeerbehoefte van de zorginstelling (22 parkeerplaatsen) wordt volledig op eigen terrein opgelost. In de openbare ruimte kunnen in de huidige planvorming 66 parkeerplaatsen voor wonen gerealiseerd worden. In de avonduren en in het weekend kunnen de woningen gebruik maken van de 15 parkeerplaatsen bij de school (zie ook verderop in de tekst). Hierdoor dienen nog 44 parkeerplaatsen voor wonen op eigen terrein (tuinen en erven) gerealiseerd te worden. Dat is mogelijk.

Alhoewel de scholen geen onderdeel uitmaken van het uitwerkingsplan is vanwege de ligging en het te verwachten dubbelgebruik van parkeerplaatsen ook ingegaan op het parkeren vanwege de school. Volgens de rapportage van Goudappel (bijlage 10) zijn er 36 parkeerplaatsen 'kiss and ride' nodig voor het brengen en ophalen van kinderen. Daarnaast hebben de scholen aangegeven circa 10 parkeerplaatsen nodig te hebben voor personeel. In de huidige planvorming zijn bij de school 15 parkeerplaatsen direct beschikbaar. Deze 15 parkeerplaatsen kunnen in de avonduren en in het weekend (als er geen parkeren vanwege de school plaatsvindt) worden gebruikt door bewoners van de nieuwbouw (zie tekst hiervoor). Andersom kunnen 19 nabijgelegen openbare parkeerplaatsen overdag worden gebruikt voor parkeren vanwege de school omdat deze parkeerplaatsen overdag voor een groot deel niet door de bewoners worden gebruikt. Dat betekent dat op dit moment is voorzien in 34 parkeerplaatsen die kunnen worden gebruikt voor de school. Er is daardoor nog sprake van een tekort van 12 parkeerplaatsen voor de school.

Een tekort aan parkeerplaatsen vanwege de school (12 parkeerplaatsen) en in geval van een incidentele hogere parkeerbehoefte vanwege de woningen kan op piekmomenten in de nabijgelegen openbare parkeergarages Uranus en Venus opgevangen worden. Deze parkeergarages liggen op een afstand van circa 40-60 meter tot het plangebied van het uitwerkingsplan en hebben samen een parkeercapaciteit van 69 parkeerplaatsen. Een parkeertelling in de maanden augustus-september van 2013 heeft uitgewezen dat de gemiddelde bezettingsgraad overdag niet hoger dan 36% is waardoor nog 44 parkeerplaatsen beschikbaar zijn (bijlage 11). 's Avonds is de gemiddelde bezettingsgraad niet hoger dan 42% waardoor nog 40 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De beschikbare parkeerplaatsen zijn voldoende om een tekort aan parkeren op piekmomenten op te vangen.

4. De uitwerking

4.1 Planopzet

Op de verbeelding staat aangegeven welke bestemmingen waar zijn gelegd, binnen de kaders die reeds waren opgenomen in het bestemmingsplan Dorpshart Duivendrecht via de regels behorend bij de bestemming "Gemengd – uit te werken" (GD-U), zie artikel 8 van het bestemmingsplan.

In deze uitwerking is het plan conform vigerend bestemmingsplan gedetailleerd bestemd en is op de verbeelding aangegeven tot welke hoogte maximaal mag worden gebouwd. Het bebouwingspercentage is conform de maxima in het geldende bestemmingsplan bepaald.

Voor de verschillende onderdelen van het uitwerkingsplan geldt dat daar in het vigerend bestemmingsplan geen voor deze situatie passende eindbestemming is opgenomen. Daarom zijn in de regels aanvullende bestemmingen opgenomen. De beoogde functies passen binnen de vastgelegde uitwerkingsregels. De reservering voor de Satellietbaan is inmiddels niet meer aan de orde. In het uitwerkingsplan is daarom voor de Satellietbaan rekening gehouden met de bestaande situatie.

Voor de wegen is in het vigerend bestemmingsplan al een bestemming opgenomen die hier ook kan worden toegepast. Daarom zijn voor deze gronden geen aanvullende bepalingen in deze uitwerking opgenomen en gelden de bepalingen uit het bestemmingsplan.

Hierna worden de aanvullende regels zoals die in deze uitwerking zijn opgenomen kort toegelicht.

4.2 Bebouwing

Binnen het plangebied worden woningen en zorgvoorzieningen mogelijk gemaakt. De woningen met bijbehorende erven, toegangswegen en parkeervoorzieningen zijn op de verbeelding weergegeven met de bestemming 'Wonen - 1' (W-1). Binnen deze bestemming gelden een maximum bebouwingspercentage en een bouwhoogte zoals op de verbeelding weergegeven. De zorg- en welzijnsvoorzieningen (waaronder ook (zorg)woningen) zijn bestemd als 'Gemengd' (GD).

Een deel van de bebouwing komt buiten de in dit uitwerkingsplan aangegeven bouwvlakken te liggen. Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van een afwijkingsbevoegdheid (voorheen ontheffingsbevoegdheid) uit het bestemmingsplan (artikel 12.1 onder g van het moederplan), waardoor burgemeester en wethouders het oorspronkelijke bouwvlak van de uit te werken bestemming met 10% kunnen vergroten. Dat betekent dat het oorspronkelijke bouwvlak met maximaal 1.835 m² kan worden vergroot. Bij het eerdere uitwerkingsplan van de school is circa 300m² door middel van toepassing van de afwijkingsbevoegdheid buiten het bouwvlak gerealiseerd. Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid bij het onderhavige uitwerkingsplan resteert er 1.535m².

In de bestemmingen zijn ook parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan.

4.3 Openbaar gebied

Het openbare gebied is naast de bestaande bestemming 'Verkeer' (V) bestemd als 'Groen' (G). Gronden met de bestemming verkeer zijn bestemd voor verkeer en verblijf, fiets- en voetpaden met de daarbij behorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen. Daarnaast zijn de gronden ook bestemd voor water, waterlopen en waterpartijen. Ter plaatse van deze bestemming zijn alleen bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations toegestaan. Tevens zijn bouwwerken voor het wegverkeer en het openbaar vervoer zoals wachthuisjes, straatmeubilair, kunstobjecten, vlaggenmasten en overige andere bouwwerken, transformatorhuisjes en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan. Gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, fiets- en/of voetpaden, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Hier zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

5. Economische uitvoerbaarheid

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.

6. Maatschappelijk overleg

In het kader van het moederplan, het bestemmingsplan Dorpshart Duivendrecht uit 2010 heeft uitgebreid overleg met instanties en burgers plaatsgevonden. Het voorliggende uitwerkingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van dat bestemmingsplan mogelijk. Ook in het kader van het vastgestelde stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan is een uitgebreid participatietraject gevolgd. Daarom heeft de gemeente Ouder-Amstel besloten geen inspraak te houden.

Het ontwerp van de uitwerking heeft vanaf 30 april 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingebracht.

Bijlagen:

1. **Regels moederplan**
2. **Stedenbouwkundig Plan Zonnehof Duivendrecht (vastgesteld op 6 maart 2012)**
3. **Beeldkwaliteitsplan Zonnehof Duivendrecht (vastgesteld op 13 december 2012)**
4. **Actualisatie ecologisch onderzoek Zonnehof, Els & Linde (1 oktober 2014)**
5. **Actualisatie akoestisch onderzoek Uitwerkingsplan Zonnehof, M+P (10 februari 2015)**
6. **Verkenkend en aanvullend bodemonderzoek Zonnehof, Landview (10 mei 2012)**
7. **Nader bodemonderzoek Zonnehof, Landview (5 juni 2012)**
8. **Onderzoek luchtkwaliteit, M+P (20 juli 2012)**
9. **Groepsrisicoberekening, Kuiper & Burger (10 augustus 2012)**
10. **Verkeerskundige randvoorwaarden Zonnehof, Goudappel Coffeng (25 februari 2013)**
11. **Parkeertelling garages Uranus en Venus (augustus en september 2013)**