

TOELICHTING

Inhoudsopgave

<u>HOOFDSTUK 1 INLEIDING</u>	<u>3</u>
<u>1.1 Aanleiding en doelstelling</u>	<u>3</u>
<u>1.2 Ligging en begrenzing plangebied</u>	<u>3</u>
<u>1.3 Geldende bestemmingsplannen</u>	<u>4</u>
<u>1.4 Leeswijzer</u>	<u>4</u>
<u>HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED</u>	<u>5</u>
<u>2.1 Uitgangspunten</u>	<u>5</u>
<u>2.2 Bestaande situatie</u>	<u>5</u>
<u>2.3 Motivatie gemaakte keuzes</u>	<u>6</u>
<u>HOOFDSTUK 3 PLANOPZET</u>	<u>7</u>
<u>3.1 Algemeen</u>	<u>7</u>
<u>3.2 De bestemmingen</u>	<u>7</u>
<u>HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID</u>	<u>9</u>
<u>4.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling</u>	<u>9</u>
<u>4.2 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>9</u>
<u>4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>10</u>
<u>4.4 Handhaving</u>	<u>11</u>
<u>HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED</u>	<u>12</u>
<u>5.1 Ruimtelijke karakteristiek</u>	<u>12</u>
<u>5.2 Functioneel gebruik</u>	<u>14</u>
<u>HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER</u>	<u>15</u>
<u>6.1 INLEIDING</u>	<u>15</u>
<u>6.2 Provinciaal en regionaal beleid</u>	<u>15</u>
<u>6.3 Gemeentelijk beleid</u>	<u>16</u>
<u>HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT</u>	<u>19</u>
<u>7.1 Bodem</u>	<u>19</u>
<u>7.2 Water</u>	<u>19</u>
<u>7.3 Archeologie</u>	<u>21</u>
<u>7.4 Geluid</u>	<u>22</u>
<u>7.5 Luchtkwaliteit</u>	<u>23</u>
<u>7.6 Externe veiligheid</u>	<u>24</u>
<u>7.7 Flora en fauna</u>	<u>25</u>
<u>7.8 Duurzaam bouwen en energie</u>	<u>26</u>

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Zonnestein 64 is momenteel een braakliggend terrein, waar ooit een appartementengebouw was voorzien van 13 meter hoog. Dit was opgenomen in het bestemmingsplan Amstelveen Noord-West. Door belangenvereniging Elsrijk Oost is tegen het vastgesteld bestemmingsplan Amstelveen Noord-West op dit onderdeel beroep ingediend. Op 14 november 2008 is het bestemmingsplan Amstelveen Noord-West op dit onderdeel door de Raad van State vernietigd. Het geplande woongebouw stond te dicht op de woning Tulpenburg 41 waardoor deze teveel schaduw gedurende het gehele jaar zou ondervinden.

De afgelopen jaren zijn er verschillende ideeën geweest voor een andere invulling van dit stukje grond. Deze zijn nooit verder uitgewerkt.

Vervolgens heeft de gemeente besloten om, samen met het ontwikkelperceel Zonnestein 66, een tender uit te schrijven waarbij een gekozen projectontwikkelaar in samenspraak met de omgeving/buurt een gedragen plan ontwikkeld, zonder inmenging van de gemeente. De gemeente heeft samen met twee (wisselende) buurtbewoners en een onafhankelijke voorzitter alle inschrijvingen die zijn binnengekomen beoordeeld. Een plan om de buurtbewoners bij het proces te betrekken, bouwen met zo min mogelijk overlast en de grondbieding waren de belangrijkste beoordelingscriteria om een ontwikkelaar te selecteren.

De winnende ontwikkelaar heeft, in samenspraak met de omwonenden, een plan ontwikkeld waarbij op deze locatie 3 vrijstaande woningen in twee bouwlagen met kap worden gerealiseerd. De gemeente Amstelveen wil het project 'Zonnestein 64', met onderhavig bestemmingsplan, een juridisch-planologische status geven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Zonnestein 64 ligt in het noordwesten van Amstelveen in de wijk Elsrijk-Oost, ten noorden van de A9 en ten westen van de Beneluxbaan. Het projectgebied ligt ten noorden van de Zonnestein, ten westen van Tulpenburg, ten zuiden van Borsenburg en ten oosten van de Rembrandtweg.



Situering plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan Elsrijk-Oost, vastgesteld op 24 januari 1990 door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 28 augustus 1990.

Deze geldende bestemmingsplan komt met het in werking treden van dit bestemmingsplan te vervallen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee worden de uitgangspunten van het ruimtegebruik voor de komende tien jaar gegeven. Hoofdstuk drie bevat de juridische vertaling van de visie van het bestemmingsplan. In hoofdstuk vier komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan bod. Om een indruk te krijgen wat met het bestemmingsplan wordt beoogd en hoe het juridisch vertaald wordt, is het lezen van deze hoofdstukken voldoende.

Hoofdstuk vijf tot en met zeven geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. In hoofdstuk vijf wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Hoofdstuk zes gaat verder in op de beleidskaders. In het laatste hoofdstuk komen de omgevingsaspecten aan bod.

HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED

2.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan "Herziening Elsrijk Oost - Zonnestein 64" komt overeen met de Structuurvisie 2025+/uitvoeringsparagraaf. In hoofdstuk zes wordt nader ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en de structuurvisie. Tevens wordt het overige relevante beleid hier behandeld.

Dit ontwikkelplan maakt de bouw van 3 vrijstaande woningen mogelijk in twee bouwlagen met kap.

2.2 Bestaande situatie

Op de locatie Zonnestein 64 staat momenteel niets. Tot augustus 2011 heeft er een scoutinggebouw/muziekschool gestaan.

Bestemmingsplan Elsrijk-Oost



In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Binnen het bouwvlak is het toegestaan gebouwen te realiseren ten behoeve van onderwijsvoorzieningen, welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, medisch-maatschappelijke voorzieningen, horeca en bedrijven, met een dienstwoning. De bouwhoogte is deels 11 meter en deels 4 meter.

Ook zit er een wijzigingsbevoegdheid op naar woondoeleinden. De woningen mogen in 2 bouwlagen worden gerealiseerd met een hoogte bouwlaag van 3,50 meter en een bouwhoogte van 11 meter.

2.3 Motivatie gemaakte keuzes

Dit project is tot stand gekomen door een afvaardiging van omwonenden (klankbordgroep Zonnestein 64) samen met de ontwikkelaar en projectgroep Zonnestein. Er is een afspraak gemaakt dat, indien een plan voldoende draagvlak heeft, de gemeente het plan in procedure zou brengen.

De klankbordgroep heeft in meerdere bijeenkomsten geconcludeerd dat op deze locatie maximaal 3 vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden in 2 bouwlagen met kap en met parkeren op eigen terrein (voortuin).



Om er voor te zorgen dat dit plan geen parkeeroverlast voor de omgeving oplevert is afgesproken dat er per woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Dit bouwplan is in strijd met het huidige bestemmingsplan. Naar aanleiding van bijeenkomsten met de klankbordgroep en tijdens de afsluitende informatieavond waarbij de ontwikkelaar het plan heeft gepresenteerd is gebleken dat het plan voldoende draagvlak heeft vanuit de omgeving. De gemeente Amstelveen zal conform afspraak het bestemmingsplan in procedure brengen.

HOOFDSTUK 3 PLANOPZET

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. In het voorgaande hoofdstuk is beschreven welke ontwikkelingen in het plangebied plaatsvinden. In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke juridisch-planologische instrumenten daarbij worden ingezet.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2008 in werking is getreden verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze onderdelen zijn bindend. De regels bevatten samen met de verbeelding het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De toelichting is niet juridisch bindend, maar wordt als handvat en beleidskader/interpretatiekader voor het bestemmingsplan gebruikt.

De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Amstelveen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, dit is de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

3.2 De bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

hierin worden de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt.

Wijze van meten (artikel 2)

hierin wordt aangegeven hoe de diverse maten worden gemeten en de inhoud en oppervlakte van bouwwerken worden berekend om zo een eenduidige toepassing van de bebouwingregeling te bewerkstelligen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Tuin-parkeertuin (artikel 3)

De gronden die zijn aangewezen voor de bestemming 'Tuin-Parkeertuin' zijn naast de tuinbestemming ook bedoeld voor parkeren.

In de tuinbestemming zijn naast 'bouwwerken geen gebouw zijnde' erkers, entreeportalen en fiets - en containerbergingen toegestaan. Voor een erker is het ook mogelijk om van de bouwregels af te wijken. Om een bouwwerk te kunnen realiseren zijn voorwaarden verbonden. Een belangrijke voorwaarde bij dit plan is dat de parkeerplaatsen gehandhaafd dienen te blijven.

Wonen (artikel 4)

Binnen de bestemming wonen zijn (grondgebonden) woningen mogelijk. Naast het bouwen van een hoofdgebouw zijn regels opgenomen voor bijgebouwen, het bouwen onder de grond en bouwwerken geen gebouw zijnde. In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat bewonen van bijgebouwen strijdig is met de bestemming.

Voor alle woningen geldt dat aan huis verbonden activiteiten zijn toegestaan. Hierbij wordt gedacht aan een praktijk voor een (huis)arts of fysiotherapie, dan wel voor een advocaat, een juridisch/financieel adviseur enzovoort. Het woonkarakter dient het uitgangspunt te blijven. Daarom behoren deze beroepsactiviteiten ondergeschikt te blijven aan het wonen. Dit is geregeld door op te leggen dat maximaal 30 procent van het woonoppervlakte gebruikt mag worden voor aan huis verbonden activiteiten. Het kenbaar maken van de beroepsactiviteiten door middel van een aanduiding op de gevel is in beginsel toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbelregel (artikel 5)

Deze bepaling dient om te voorkomen dat bijvoorbeeld een grondoppervlak dat in een bepaald geval al eens als berekeningsgrondslag voor de toelaatbare oppervlakte aan bebouwing heeft gediend, later nog eens als berekeningsgrondslag voor een ander bouwwerk wordt gebruikt, maar dat dan tot gevolg heeft dat in het eerste geval een situatie ontstaat die afwijkt van het plan.

Algemene bouwregels (artikel 6)

In dit artikel (toegelaten overschrijdingen) wordt aangegeven in welke gevallen de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of hoogtematen overschreden mogen worden. Dit betreffen bijvoorbeeld liftkokers, schoorstenen en balkons.

Algemene afwijkingsregels (artikel 7)

In dit artikel wordt bepaald in het kader van welke algemene afwijkingen in het plangebied gebruik gemaakt kan worden.

Luchtvaartverkeerszone-LIB (artikel 8, 9 en 10)

Hier wordt aangegeven waar de gronden binnen de gebiedsaanduidingen en vrijwaringszones (Luchtvaartverkeerszones LIB) voor bedoeld zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 11)

Samengevat wordt hierin gewaarborgd dat bouwwerken en gebruiksvormen die bij de totstandkoming van het plan reeds bestaan, maar nu in strijd raken met het plan, mogen blijven bestaan. Daarbij wordt het hierin mogelijk gemaakt om op te treden tegen eerder ontstaan illegaal gebruik.

Slotregel (artikel 12)

Voor de duidelijkheid, o.a. bij benoeming en verwijzing, is hierin een eenduidige naam voor het gehele plan inclusief de toelichting aangegeven.

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen, met een onderlinge ruimtelijke en functionele samenhang, sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

In dit geval worden 9 woningen (dit zijn de woningen van Zonnestein 64 en 66 samen, aangezien er sprake is van een onderlinge ruimtelijke samenhang) mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied waardoor geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro.

Regionaal Actieprogramma wonen

Middels de Provinciaal Ruimtelijke Verordening (PRV) heeft de provincie Noord-Holland de gemeenten binnen de provincie de verplichting opgelegd om een Regionaal Actieprogramma Wonen op te stellen. Eind 2016 heeft de voormalige Stadsregio Amsterdam het concept Regionaal Actieprogramma Stadsregio Amsterdam 2016-2020 aangeboden aan de provincie Noord-Holland. In juli 2017 is dit Regionaal Actieprogramma wonen aangevuld met onder meer een recentere behoefte-onderbouwing.

Uit de kwantitatieve en kwalitatieve match tussen vraag en aanbod blijkt dat er in de deelregio Amstelland Meerlanden regionaal een tekort is aan harde plancapaciteit van ruim 17.000 woningen. In vrijwel alle marktsegmenten tekorten. Daarmee is voor binnenstedelijke plannen de actuele regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aangetoond.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Financieel-economische haalbaarheid

Ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen die op basis van het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt is inzicht verkregen in de opbrengsten die gegenereerd worden en de kosten die gemaakt worden. Wanneer deze kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief planresultaat/dekkende exploitatie. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

De realisatie van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van één ontwikkelende partij. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten als beschreven in paragraaf 4.2.2. Niet is gebleken dat de ontwikkelende partij(en) over onvoldoende middelen beschikt om de bedoelde ontwikkelingen te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen.

4.2.2 Verhaal van kosten

Artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal. De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit is op grond van artikel 6.2.1 sub a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het geval bij de bouw van één of meer woningen en op grond van artikel 6.2.1 sub d bij een verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd. In dit geval betreft het het bouwen van 3 woningen. Dit is een bouwplan op grond van de wet. Er is dus sprake van kostenverhaal.

Sinds 1 juli 2008 is de gemeente op grond van artikel 6.12 van de Wro verplicht om bij het mogelijk maken van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro, een exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het verhalen van de door de gemeente te maken kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van de bestemmingswijziging een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd. De gemeente verkoopt grond aan de ontwikkelaar om het woningbouwplan op te kunnen realiseren. Alle kosten die de gemeente maakt worden betaald uit de grondopbrengsten.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Inspraak

Het ontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van donderdag 11 januari 2018 tot en met woensdag 21 februari 2018. Er is op 15 januari 2018 een inloopavond gehouden waarbij eenieder is ingelicht over de doelstellingen van het ontwerp bestemmingsplan en waarbij gelegenheid is gegeven om vragen te stellen.

Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft eenieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Er is 1 zienswijze ingediend. In bijlage 6 is de zienswijze weergegeven in een Nota van Beantwoording en heeft het college van burgemeester en wethouders hierop een reactie gegeven.

4.3.2 Bro-partners

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 17 oktober 2017.

De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 4 weken te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen, dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
2. Waternet
3. Gasunie
4. Brandweer Amstelland
5. Wijkplatform Elsrijk

De instanties welke staan vermeld onder de 1 t/m 4 hebben niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

Het wijkplatform Elsrijk heeft inhoudelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan.

In bijlage 5 volgt een samenvatting van de reacties en het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders.

4.4 Handhaving

Wanneer een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, dan is de discussie over de inhoud van het plan afgerond en dienen overheid en burgers zich aan het plan te houden. Gebruik en/of bouwen dat niet in overeenstemming is met de verbeelding en/of de planregels is dan in strijd met het geldende bestemmingsplan. De zorg dat situaties gedurende de planperiode in overeenstemming zijn en blijven met het geldende bestemmingsplan valt onder het begrip handhaven. Goede handhaving vereist dat, naast de overheid ook belanghebbenden en de gebruikers van een plangebied op eenvoudige wijze kennis kunnen nemen van de inhoud van het geldende bestemmingsplan. Om dit te bereiken zijn bestemmingsplannen digitaal toegankelijk via het internet. In de opzet van voorliggend bestemmingsplan is al rekening gehouden met deze nieuwe ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Dit is een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied. Alle ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan zijn al behandeld in hoofdstuk 2

5.1 Ruimtelijke karakteristiek

5.1.1 Beschrijving gebied

Het plangebied ligt in Elsrijk aan de Zonnestein in een buurt met traditionele vooroorlogse woningen in een rechthoekige bouwblokken. De bouwhoogte is overwegend 2 lagen met kap. Naast dit traditionele westelijke deel van Elsrijk ligt het plangebied nabij het meer functionele naoorlogse oostelijke deel van Elsrijk. Dit deel bestaat uit gelijkvormige blokken, die onderling in de verkaveling zowel verschillend als uniform zijn. De bouwhoogte is zeer verschillend (van 4 tot 11 bouwlagen in de Zonnestein). Langs de groenstructuur zijn ook diverse hoogten herkenbaar. Langs de Rembrandtweg staan enkele hoge en bijzondere gebouwen die het beeld in de straat bepalen (hoogbouw in noordelijke bocht en de as van Graaf Aelbrechtlaan en de gebouwen nabij de entree van het stadshart).

Het zorgcentrum aan de Rembrandtweg 428 heeft, ondanks de prominente functie en ligging van het gebouw, weinig uitstraling naar zijn omgeving. Dit komt enerzijds door de onduidelijke opzet. De samenhang van de bebouwing op de kruising van de Rembrandtweg en Zonnestein en de in de ruimte liggende kruisbebouwing in het midden van het bouwvlak is onduidelijk.

Anderzijds is de architectuur van het zorgcentrum eentonig. Het gebouw heeft weinig uitstraling door beperkte geleding, details en eentonige gevels en materiaalgebruik.

Groenstructuur



Het plangebied ligt aan twee structurele wijkgroenstructuren. Ten eerste ligt het plangebied aan de centraal in de wijk gelegen groenstructuur (scheiding van het traditionele westelijk deel van Elsrijk met het naoorlogse oostelijke deel) met aan weerszijden losse individuele gebouwen in de open (groene) ruimte. Ten tweede ligt het plangebied aan de bomensingel van de Rembrandtweg.

Welstand

Zonnestein is gelegen in Elsrijk Oost. Na het ontstaan van de woonparken langs de Amsterdamseweg in de jaren twintig, breidde Amstelveen zich gestaag uit aan weerszijden van de historische linten. Elsrijk was één van de eerste uitbreidingswijken van Amstelveen die als schil rondom het 'oude Amstelveen' groeiden. Elsrijk heeft vanwege de gespreide ontstaansgeschiedenis vele gezichten. De woonstraten die haaks op de Rembrandtweg liggen, verdelen de buurt in een aantal kleinere woonbuurten. Ten westen van de Rembrandtweg wordt alleen gewoond. Aan de oostkant van de Rembrandtweg is de bebouwing gevarieerder. Naast eengezinswoningen staat hier ook een aantal bijzondere gebouwen, zoals het verzorgingshuis met woningen (Zonnestein).

De omgeving van de Rembrandtweg kent een grote verscheidenheid aan woningtypen. De woonbuurten verschillen onderling sterk. De samenhang binnen deze buurten is echter groot. Aan de oostzijde van de Rembrandtweg is de bebouwing sober en homogeen. In het gebied rondom de Rembrandtweg staan voornamelijk eengezinswoningen, zoals rijtjeswoningen en twee-onder-een-kapwoningen.

De gemeente Amstelveen wil in dit deel van Elsrijk de karakteristieke kenmerken van de ambachtelijke eengezinswoningen instandhouden, zoals materiaalgebruik, detaillering en maatvoering. Voor Elsrijk gelden de algemene welstandscriteria echter is er voor dit specifieke plan alleen de eis meegegeven dat het plan voldoende draagvlak moet krijgen uit de buurt.

5.1.2 Cultuurhistorie/archeologie

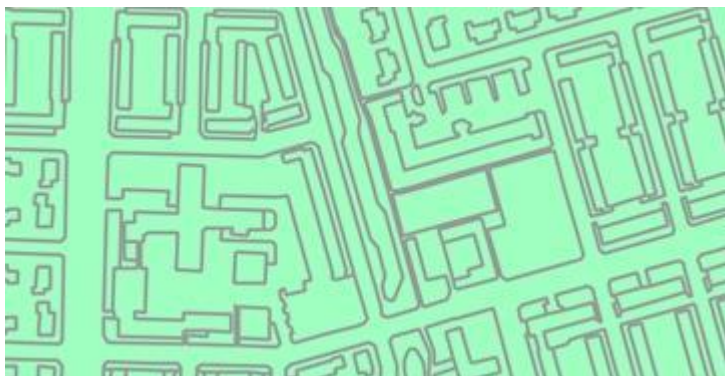
Cultuurhistorie

Binnen het plangebied Zonnestein 64 zijn geen waarden aangegeven op de Cultuurhistorische waardekaart.



Uitsnede Cultuurhistorische waardekaart

Archeologie



Het gebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Het gebied is afgegraven voor de turfwinning, ingepolderd, drooggemalen en op locatie van de woongebieden opgespoten met zand. De archeologische verwachtingswaarde is er daarom laag.

De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten, ook niet wanneer in inventariserende onderzoeken de locatie vrij wordt gegeven voor de geplande ontwikkeling of wanneer het om een gebied gaat dat op de beleidsadvieskaart is aangegeven als van 'lage waarde'. Mochten er tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen dan geldt conform artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Amstelveen.

5.2 Functioneel gebruik

5.2.1 Verkeer en vervoer

Ontsluiting

Het plangebied ligt nabij de Rembrandtweg, een belangrijke wijkontsluitingsweg met een snelheidsregime van 50km/u die aantakt op de Beneluxbaan, een gebiedsontsluitingsweg met deels een snelheidsregime van 50 km/u en op sommige delen 70 km/u. Zonnestein is een wijkontsluitingsweg met een aansluiting op de Beneluxbaan. De overige wegen vallen binnen de 30km-zone, het verblijfsgebied.

Parkeren

Afgesproken is met de ontwikkelaar dat er per woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Parkeerplaatsen voor bezoekers zal in het ontwerp van de buitenruimte worden meegenomen.

HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER

6.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke beleidskaders. Achtereenvolgens komt het relevante provinciale, regionale en gemeentelijk beleid aan bod. Het beleid en de wetgeving op milieugebied wordt behandeld in hoofdstuk 7.

6.2 Provinciaal en regionaal beleid

6.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De provincie heeft op 21 juni 2010 de "Structuurvisie Noord-Holland 2040 - Kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld. Op 28 september 2015 is deze gewijzigd. De structuurvisie geeft aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is de ontwikkelingsstrategie uitgewerkt in concrete activiteiten met als doel uiteindelijk de visie te realiseren. Via de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid is ook in de toekomst Noord-Holland aantrekkelijk te laten blijven als diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en met de kracht van het landschap als basis. Hieruit volgen een aantal provinciale belangen. De drie hoofdbelangen, duurzaam ruimtegebruik, klimaatbestendigheid en ruimtelijke kwaliteit van cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad, vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. Zo wordt de komende dertig jaar het bestaand bebouwd gebied verder verdicht, onder meer door zo'n 200.000 woningen in de provincie bij te bouwen, en zet de provincie in op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten in Noord-Holland. Op die manier blijft volgens de provincie meer ruimte over om het buitengebied te behoeden en zijn er voldoende mogelijkheden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.

Conclusie

Het plangebied valt volledig binnen bestaand bebouwd gebied.

6.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Op 12 december 2016 heeft Gedeputeerde Staten de meeste recente Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Deze is per 1 maart 2017 in werking getreden. Door middel van de PRV is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen binnen het gehele provinciale grondgebied (Hoofdstuk 2, artikelen 5a t/m 8a) en specifiek voor het landelijke gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang mee gemoeid is (Hoofdstuk 3, artikelen 13a t/m 18). Daarnaast worden er regels gesteld over thema's die betrekking hebben op de Groene Ruimte (Hoofdstuk 4), de Blauwe Ruimte (Hoofdstuk 5) en Energie (Hoofdstuk 6).

Regels voor het gehele grondgebied

Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals gesteld in artikel 1.1.1, onder i. Bro) zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren in overeenstemming is met regionale afspraken (artikel 5a). Gedeputeerde Staten hebben op 28 februari 2017 nadere regels vastgesteld om deze regionale afspraken te concretiseren. Artikel 2 van deze regels beschrijft waaraan regionale woningbouwafspraken dienen te voldoen. Regionale woningbouwafspraken:

- betreffen de woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en fasering per gemeente (woningbouwmonitor);
- geven op kaart de locatie buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) aan;
- worden overeengekomen door de colleges van de gemeenten binnen de regio;
- zijn onderwerp van monitoring;
- kunnen worden bijgesteld als daar aanleiding voor is.

Uitgangspunt is dat de regionale afspraken zijn gebaseerd op het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP).

Conform artikel 5e van de PRV kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe woningen binnen de 20 Ke-contour uitsluitend binnen het BSG. Tot BSG wordt gerekend het gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 onder h. van het Besluit ruimtelijke ordening: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Regels met betrekking tot energie

Artikel 33 van de PRV stelt dat bestemmingsplannen voor onder andere woningbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan (inzet van) energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa. Daarnaast dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen.

Conclusie

De woningbouwontwikkeling moet gezien haar omvang (3 grondgebonden woningen) niet te worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De locatie ligt buiten de 20Ke-contour en binnen BSG.

Het plan is in overeenstemming met artikel 5a van de PRV.

Paragraaf 7 van deze toelichting gaat in op de wijze waarop met het aspect energie en duurzaam bouwen is omgegaan.

6.3 Gemeentelijk beleid

6.3.1 Structuurvisie Amstelveen 2025+

De gemeenteraad van Amstelveen heeft op 21 september 2011 de Structuurvisie Amstelveen 2025+ vastgesteld. Het is op de eerste plaats een ruimtelijke visie, maar ondersteunt ook maatschappelijke ontwikkelingen. Het biedt daarmee helderheid aan inwoners, ondernemers, instellingen en andere overheden over de gewenste ontwikkeling van Amstelveen en de prioriteiten die het bestuur hierbij stelt. De wettelijk verplichte structuurvisie vormt de grondslag voor bindende bestemmingsplannen en exploitatieplannen.

Amstelveen is in een aantal decennia stormachtig gegroeid door zijn gunstige ligging en door ondernemend op het juiste moment kansen te grijpen. Inmiddels staat de concurrentiepositie van de metropoolregio Amsterdam onder druk. De tijd dat Amstelveen kon meeliften op de groei van de regio is voorgoed voorbij. Dat vraagt om een andere instelling. Vraag is nu meer wat Amstelveen kan betekenen voor de regio.

Wonen

Het uitgangspunt is dat de woningmarkt in Amstelveen in beweging gebracht moet worden. Dit wordt bereikt door de doorstroming te bevorderen door nieuwe kwalitatief hoogwaardige woningen toe te voegen, zowel in centrumstedelijk, landelijk als suburbane woonmilieus. Voor verschillende doelgroepen kan deze ontwikkelingslocatie

een aantrekkelijk woonmilieu vormen. Hierdoor komt de doorstroming weer op gang. Daarnaast wordt ingezet op de verduurzaming van de woningvoorraad.

Energie

De gemeente Amstelveen heeft de ambitie met regiogemeenten een energieneutrale regio in 2040 gerealiseerd te hebben. Om te beginnen worden met wooncorporaties afspraken gemaakt het energieverbruik van bestaande woningen te laten afnemen. Daarna wordt bij nieuwbouw de graad van energiebesparing stapsgewijs opgevoerd.

6.3.2 Nota Parkeernormen 2016

Op 16 december 2015 heeft de gemeenteraad de 'Nota Parkeernormen 2016' vastgesteld. Deze nota vervangt de parkeernormen uit de Parkeernota 2005-2010. De nieuwe landelijke richtlijnen van de CROW zijn aanleiding voor het actualiseren van de oude normen. De normen uit de parkeernota 2005 dateren uit 2004 en zijn op bepaalde onderdelen niet meer actueel. Bij de toetsing van bouwplannen blijkt vaak dat de oude parkeernormen niet meer hanteerbaar zijn.

Voldoende parkeergelegenheid is een belangrijke voorwaarde voor elke ruimtelijke ontwikkeling. Om ervoor te zorgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voor nieuwe ontwikkelingen wordt in de regels verwezen naar de geldende 'Nota Parkeernorm Amstelveen'. Op grond van artikel 3.1.2. tweede lid Bro mogen parkeernormen worden neergelegd in een beleidsregel (Nota Parkeren). In een planregel dient dan tot uitdrukking worden gebracht dat bij de toets op het onderdeel parkeren, de beleidsregel betrokken moet worden. Dit mag een dynamische verwijzing zijn. Dat betekent dat in de planregel tot uitdrukking kan worden gebracht dat te allen tijde wordt getoetst aan de meest actuele versie van het beleid. Tussentijdse wijzigingen van het beleid zijn dus hangende de planperiode van het bestemmingsplan mogelijk. Hierdoor kan elke initiatief waarvoor een omgevingsvergunning wordt ingediend getoetst worden aan de meest actuele parkeernormen.

Bij het toepassen van de parkeernorm worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen dient zorg te dragen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.
2. Een bouwinitiatief of wijziging van functie van een locatie mag geen parkeerproblemen en verkeersveiligheidsproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten.
3. De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke plannen voor nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functie(s) voor zover zij van invloed zijn op het parkeren.
4. Een initiatiefnemer kan een gemotiveerd voorstel indienen om af te wijken van de vastgestelde parkeernorm, onderbouwd door een goed mobiliteits- en bereikbaarheidsplan en een goed verhaal waarom met minder parkeerplaatsen kan worden volstaan en hoe overlast voorkomen wordt. Burgemeester en wethouders kunnen op basis hiervan gemotiveerd afwijken van de parkeernorm.

Indien voor projecten in het voortraject normen zijn vastgesteld in het programma van eisen van deze projecten wordt aan deze normen vastgehouden.

Beschrijving plangebied

Afgesproken is dat er 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein (voortuin) wordt gerealiseerd.

6.3.3 Woonagenda 2015-2018

Op 9 maart 2016 heeft de raad de Amstelveense woonagenda vastgesteld.

De aanleiding hiervoor is dat de gemeente in trek is als woongemeente. Door de beperkingen van natuur, landschap en het Luchthaven Indelingsbesluit (LIB) kan de gemeente nog maar een beperkt aantal woningen bouwen. Transformatie van bestaande functies naar wonen en stedelijke vernieuwing van wat oudere wijken gaan de hoofdmoot van de bouwactiviteiten in de gemeente vormen.

De volgende speerpunten staan centraal in de Woonagenda:

Positie in de stadsregio

De gemeente wil zijn positie in de regio versterken door uitbreiding van studentenhuisvesting en huisvesting voor verschillende expat-doelgroepen te realiseren, het aanbod en diversiteit van middeldure huurwoningen voor afgestudeerden versterken en het realiseren van hoogwaardige suburbane woonmilieus voor gezinnen.

Sociale voorraad

Er zijn voldoende sociale huurwoningen binnen de gemeente aanwezig. Deze bestaande woningvoorraad zal kwalitatief worden verbeterd en een deel zal aan de bewoners te koop worden aangeboden. Ook zal worden ingezet in gedifferentieerde woonwijken.

Doorstroming

Er worden geen nieuwe sociale huurwoningen gebouwd. Amstelveen wil scheefwonen tegen gaan door in het middeldure en dure segment meer woningen toe te voegen en in beperkte mate ook betaalbare koopwoningen aan te bieden.

Relevantie initiatief

Het initiatief voldoet aan de woonagenda. Het initiatief voorziet in een uitbreiding van de woningvoorraad met 3 grondgebonden woningen in het dure segment.

6.3.4 Erfgoednota Amstelveen

Op 28 september 2016 is de Erfgoednota vastgesteld door de Amstelveense gemeenteraad. Met de vaststelling van de Erfgoedwet per 1 juli 2016 en het vervallen van de Monumentenwet moest de gemeentelijke Erfgoedverordening geactualiseerd worden.

Relevantie plangebied

Binnen het plangebied zijn geen objecten met een cultuurhistorische waarde en ook geen gebieden met een landschappelijke waarde. Ook heeft het gebied een lage archeologische verwachtingswaarde.

HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT

7.1 Bodem

Wettelijk- en Beleidskader

Het bodembeleid heeft tot doel een balans te vinden tussen bodemgebruik en bescherming van bodemfuncties. Met bescherming wordt bedoeld dat een bodemgebruik duurzaam, veilig en gezond is. Bescherming is niet alleen tegen verontreiniging gericht, maar in principe tegen elke aantasting die het gebruik benadeeld.

Het beleid voor bodembescherming kent drie sporen. Het eerste spoor bestaat uit het oplossen van de knelpunten die zijn ontstaan door historische verontreinigingen. Hiervoor is een programmatische aanpak opgesteld, die in de Wet bodembescherming is opgenomen. Het doel, om in 2015 geen locaties meer te hebben waar acute gezondheidsrisico optreden, is in Aalsmeer/Amstelveen bereikt. Het 2e spoor richt zich op het voorkomen van nieuwe aantasting door het stellen van regels aan activiteiten in en op de bodem. De Wet Milieubeheer vormt hiervoor de basis. Het 3e en laatste spoor is het ruimtelijke spoor (Wro) dat tot doel heeft te komen tot een 'goede ruimtelijke ordening. Dit gebeurt door nieuwe gebruiksfunctie (bv. wonen) alleen te bestemmen op gronden met voldoende bodemkwaliteit. Bij bestaand bodemgebruik worden natuurlijk momenten aangegrepen om de bodemkwaliteit zo nodig te verbeteren. Als ijkpunt kunnen de bodemnormen uit de Regeling bodemkwaliteit worden toegepast.

De 3 sporen komen te zijner tijd samen in de Omgevingswet. De uitgangspunten van de Nota bodembeheer worden dan vertaald in de omgevingsvisie en in de omgevingsplannen.

Beschrijving plangebied

Bodemopbouw

De locatie bevindt zich in de Middenpolder. De bodem bestaat voornamelijk uit klei.

Bodemkwaliteit

De bodem is geschikt voor de beoogde functie: wonen.

7.2 Water

Beleidsdoelen water

Het doel van waterbeheer in Nederland bestaat van oudsher uit het beschermen tegen overstromingen en het ontwateren van laaggelegen gebieden. Door de klimaatverandering is nieuw beleid gemaakt voor deze taken van veiligheid en peilbeheer. Dit vereist mogelijk ruimte vanwege de versterking en verbreding van dijken en waterkerende werken of voor extra waterberging. Een ander doel betreft het zorgen voor schoon en gezond water. Voor schoon water is een goed functionerend watersysteem vereist met voldoende volume en doorstroming. Een ecologische oeverinrichting is wenselijk, maar legt beslag op de ruimte.

Grondwater wordt volop benut voor de productie van drinkwater. De laatste jaren ontwikkelt het grondwater zich tot een bron en/of opslagmedium voor warmte. Dit vormt een bijdrage aan de beperking van het gebruik van fossiele brandstoffen. Efficiëntie van benutting is een van de redenen voor ruimtelijke ordening van de ondergrond.

Wettelijk kader

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Voor de organisatie van het waterbeheer bevat het Waterbesluit de toedeling van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en regels over het verstrekken van informatie met betrekking tot het

waterbeheer. Ook regelt het Waterbesluit procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan en het beheerplan voor de rijkswateren en enkele inhoudelijke aspecten van de plannen in verband met implementatie van de kaderrichtlijn water en de richtlijn overstromingsrisico's. Voorts bevat het besluit bepalingen over de wijze waarop de aanvraag om een watervergunning wordt gedaan, waaronder de gevallen waarin een elektronische aanvraag wordt ingediend.

De Waterregeling bevat regels over de organisatie van het waterbeheer, een aantal kaarten over de toedeling van beheer, de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen en de aanwijzing van de drogere oevergebieden, alsmede regels voor gegevensverstrekking aan het Rijk op grond van Europese verplichtingen. Verder regelt de Waterregeling een enkel inhoudelijk aspect van het regionaal waterplan en de beheerplannen.

In de Waterwet is gekozen voor een systeem waarin iedere bestuurslaag haar beleid formuleert en dit vastlegt in plannen. De plannen geven aan wat iedere bestuurslaag wil doen in een bepaalde planperiode om de doelstellingen van het waterbeheer te halen. Deze plannen zijn bindend voor de eigen bestuurslaag. De Waterwet sluit op dit punt zoveel mogelijk aan bij de sturingsvisie van de Wet ruimtelijke ordening.

Om water integraal onderdeel te laten uitmaken van de ruimtelijke planning, is het nodig dat de ruimtelijke gevolgen van de wateropgaven in ruimtelijke plannen worden uitgewerkt. Om dit effectief te kunnen doen, wordt in het planstelsel van de Waterwet een koppeling gelegd met het planstelsel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Dit wil zeggen dat de waterplannen op Rijksniveau en op provinciaal niveau ook ruimtelijke plannen (structuurvisies) zijn op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Stedelijk Waterplan

Het stedelijk waterplan (2008-2015) bevat maatregelen om het stedelijk water minimaal te laten voldoen aan de wettelijke eisen. In het kader van een inventarisatie is gebleken dat er geen tekort aan waterberging is in de huidige situatie. Het is echter wel wenselijk om meer waterberging te realiseren om toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren. Hierop vooruitlopend is binnen de bestemming 'Groen' ook water mogelijk.

De ecologische waterkwaliteit voldoet niet aan de eisen. Het is wenselijk meer oevers te voorzien van een milieuvriendelijke oever en nieuwe oevers ecologisch in te richten. De ecologische kwaliteit wordt met name veroorzaakt door de inlaat van gebiedsvreemd water.

Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) 2010-2015

Op basis van de Waterwet heeft de gemeente een zorgplicht voor het transport van afvalwater, voor hemelwaterafvoer en voor grondwateroverlast en -onderlast. In het gemeentelijk rioleringsplan wordt uiteengezet hoe deze zorg wordt ingevuld. Het grondwaterzorgplan is een uitwerking van de grondwaterzorgtaak die in het GRP staat omschreven.

Watergebiedsplannen buitengebied

De waterdoelstellingen en ruimtelijke opgaven voor het buitengebied zijn door het waterschap Amstel, Gooi en Vecht vastgelegd in de watergebiedsplannen WesterAmstel (2005) respectievelijk Middenpolder (2008). Een deel van de voorgestelde maatregelen is reeds uitgevoerd.

Beschrijving plangebied

Watercompensatie

Aangezien het stedelijk gebied betreft, dient uitbreiding van de hoeveelheid verhard oppervlak minimaal conform de eisen van het Hoogheemraadschap te worden gecompenseerd. Ook als de toename minder is dan 1.000 m² is de voorkeur van de gemeente dit te compenseren.

In de bestaande situatie is 2674 m² verhard, in de nieuwe situatie is dit 3582 m². Dit betreft de locaties Zonnestein 64 en 66, zie bijlage 1. Dit betekent een toename van verharding van 935 m² en dient er 93,5 m² te worden gecompenseerd. Dit is binnen dit projectgebied niet mogelijk. Deze wordt via de waterbank op een andere locatie in hetzelfde peilgebied, Uilenstede (heeft een overschot van 2361 m² aan water), gecompenseerd.

Riolering

Voor het plangebied dient een rioleringsplan te worden opgesteld. Dit plan wordt getoetst aan de wettelijke eisen en aan de handleiding "Watertoets en vergunningverlening voor ruimtelijke plannen in het beheersgebied van Waternet". Ondanks dat het hoofdriool een gemengd stelsel is, moeten de nieuwe huisaansluitingen gescheiden aangeboden worden in hemelwater, indien van toepassing, en vuilwater.

7.3 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden overgeheveld naar de Omgevingswet. Voorbeelden daarvan zijn de verplichting om rekening te houden met archeologie bij het opstellen van bestemmingsplannen (straks omgevingsplannen) en de vergunningverlening voor het verstoren van archeologische rijksmonumenten. Dit houdt in dat de gemeente bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan moet onderzoeken of de grond een archeologische waarde of verwachting bezit. In het bestemmingsplan kunnen archeologische voorschriften worden opgenomen wanneer de gemeente de grond bestemd heeft als archeologisch waardevol of onderzoeksgebied

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta) uit 1992. Dit gaat uit van de bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Tevens dient de financiering van het archeologisch onderzoek en het behoud in de bodem te worden geregeld. Kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt", dat ervan uitgaat dat de aanvrager van een omgevingsvergunning en een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten zelf de kosten moet dragen voor het voldoen aan de archeologische voorschriften, worden meer archeologische resten in situ behouden.

Het principe dat de veroorzaker betaalt geldt uitsluitend wanneer de wet uitdrukkelijk bepaalt dat er een archeologisch voorschrift aan de vergunning kan worden verbonden.

De volgende archeologische voorschriften worden in de wet genoemd:

- Het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in situ behouden blijven;
- De verplichting tot het doen van opgravingen;
- Het werk laten begeleiden door een deskundige.

Het rijk is het bevoegd gezag bij toevalsvondsten, waarvan sprake is wanneer er bij werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen (paragraaf 5.4 Erfgoedwet). Vondsten met archeologische waarde dienen te worden aangegeven bij het provinciaal depot voor archeologie van de provincie Noord-Holland.

Archeologiebeleid gemeente Amstelveen

De gemeente Amstelveen heeft in 2008 archeologisch beleid vastgesteld. Hiertoe is een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Op deze kaart zijn in verschillende gradaties de verwachte archeologische waarden opgenomen, waaraan criteria met betrekking tot oppervlakte en diepte van bodemverstoring zijn verbonden. In 2016 is het archeologisch beleid, en de daarbij behorende archeologische verwachtingskaart geactualiseerd. Dit geactualiseerde beleid zal door een paraplubestemmingsplan gemeentebreed worden verankerd.

Beschrijving plangebied

Paragraaf [5.1.2](#) geeft inzicht in de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied. Perceel Zonnestein 64 ligt binnen een archeologisch verwachtingsgebied met een lage waarde: verveend, drooggemaakt en met zand opgespoten gebied. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² én dieper dan 30 cm onder maaiveld een archeologisch onderzoek dient te worden gestart.

7.4 Geluid

Beleidskader

In het algemeen maakt een bestemmingsplan de aanwezigheid van geluidproducerende bronnen, zoals industrie en wegverkeer, ruimtelijk mogelijk. Ook worden bestemmingen mogelijk gemaakt die een zekere mate van rust behoeven, zoals woningen en ziekenhuizen.

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag voor spoor- en wegverkeerslawaaï en gezoneerde industrieterreinen in de Wet geluidhinder en voor vliegverkeerslawaaï in de Wet luchtvaart en het bijbehorende Luchthavenindelingbesluit. Daarnaast vindt de beoordeling van geluid zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening, op grond van een goed woon- en leefklimaat.

In de Wet geluidhinder zijn voorkeursgrenswaarden vastgesteld. Als daar niet aan voldaan kan worden, is het in bepaalde situaties mogelijk om zogenoemde hogere waarden vast te stellen. De gemeenteraad van Amstelveen heeft de "Deelnota Hogere Waarden" vastgesteld. In deze nota is de procedure uitgewerkt om de hogere waardenprocedure te doorlopen. In het hogere waardenbeleid is een aantal aspecten opgenomen die bij de afweging van een hogere waarde een rol speelt. Deze aspecten zijn:

1. het heersende geluidsniveau;
2. het toetsingskader om af te wijken van het heersende geluidsniveau;
3. cumulatie en compensatie.

Industrie algemeen

Voor de kleinere bedrijfsterreinen waarvoor zonering niet verplicht is geven de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening (VROM 1998) en de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', richtlijnen over de wijze waarop met het aspect geluid in bestemmingsplannen moet worden omgegaan. De Handreiking geeft onder meer, ter voorkoming van geluidshinder bij geluidsgevoelige bestemmingen, streefwaarden. Voor de grote industrieterreinen, spoor- en verkeerswegen is in de Wet geluidhinder (Wgh) een wettelijk kader ontwikkeld voor geluidzonering gekoppeld aan een systeem van grenswaarden.

Wegverkeer

Tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan moet inzicht worden gegeven in de geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die gesitueerd worden

binnen de zone van een weg. In geval sprake is van aanleg van een nieuwe weg zal ook de geluidsbelasting veroorzaakt door verkeer op de nieuwe weg op de bestaande geluidgevoelige bestemmingen in beeld moeten worden gebracht.

Luchtverkeer

Bij de ingebruikname van de vijfde baan van Schiphol (Polderbaan) op 20 februari 2003 is het Luchthavenindelingbesluit (Lib) in werking getreden. Hiermee zijn nieuwe beperkingen gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. Naast het luchthavengebied is een beperkingengebied aangegeven. In het beperkingengebied zijn een aantal deelgebieden onderscheiden, waarvoor verschillende regels gelden. Het gaat om o.a. een geluidssloopzone en een beperkingen geluidzone. Deze bepalingen moeten in de bestemmingsplannen worden verwerkt.

Beschrijving plangebied

Door Royal HaskoningDHV is een akoestisch rapport opgesteld voor de locaties Zonnestein 64 en 66, zie bijlage 2, rapport I&BBF2506-131-100R001F01, datum 19 oktober 2017. De woningen zijn gelegen binnen de geluidzones van Zonnestein, Rembrandtweg, van Heuven Goedhartlaan en de Beneluxbaan. Daarnaast zijn de geluidbelastingen van de niet zoneplichtige wegen Brantwijk, Jonica en Tulpenburg in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook beoordeeld.

Ten gevolge van het aanwezige wegverkeer op de Zonnestein wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden op alle voorgevels en enkele zijgevels van de nieuw te bouwen woningen. De maximale geluidbelasting bedraagt 59 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet wordt overschreden.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat realisatie van de woningen mogelijk is binnen de kaders van de Wet Geluidhinder. Er dient een procedure hogere grenswaarde doorlopen te worden. Tegen het ontwerp besluit om hogere grenswaarde te verlenen zijn geen zienswijzen ingediend. Het college heeft besloten de hogere grenswaarde voor dit plan te verlenen. Zie bijlage 3 voor het besluit hogere grenswaarde.

7.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de hoofdlijnen voor regelgeving van de luchtkwaliteitseisen vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Artikel 5.16 Wm geeft weer onder welke voorwaarden de bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (zoals wijzigingen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in principe geen belemmering:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Vanaf 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. In het NSL zijn alle maatregelen opgenomen die de luchtkwaliteit moeten verbeteren en tevens zijn ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren. Overheden zijn gehouden de in het NSL opgenomen maatregelen uit te voeren en kunnen het NSL gebruiken als onderbouwing bij plannen voor de NSL-projecten. Met het NSL laat de Nederlandse overheid zien hoe zij aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit gaat voldoen.

Grenswaarden

Voor de beoordeling van de situatie in de omgeving van het plan zijn met name de volgende grenswaarden uit de Wet milieubeheer relevant:

- de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO₂) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 µg/m³;
- voor fijn stof (PM₁₀) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie;
- de 24-uurgemiddelde waarde voor PM₁₀ mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor PM_{2,5}, deeltjes nog kleiner dan PM₁₀, zijn ook grenswaarden vastgesteld. Deze zijn niet strenger dan de huidige norm voor daggemiddelde concentraties van PM₁₀.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Met het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' - zoals een school of kinderopvang - in de nabijheid van provinciale wegen (binnen 50 meter) en rijkswegen (binnen 300 meter) beperkt. Dat geldt voor nieuwe situaties en bestaande situaties die worden uitgebreid, waarbij sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden voor NO₂ of PM₁₀. Binnen dit bestemmingsplan bevinden zich geen gevoelige bestemmingen.

Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM als het niet meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt; concreet betekent dit een bijdrage van maximaal 1,2 µg/m³. Met name NO₂ en PM₁₀ zorgen in Nederland nog voor overschrijdingen van grenswaarden, vandaar dat deze grens is gekozen. In de Regeling NIBM is een aantal categorieën met maximale groottes aangewezen die NIBM zijn, waaronder woningbouw, kantoren en bepaalde inrichtingen. Als een project binnen de grenzen van deze Regeling valt, is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Beschrijving plangebied

De toevoeging van 3 nieuwe woningen draagt volgens het Besluit niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens voor een 'niet in betekenende mate' toets bij nieuwbouw ligt bij 500 woningen, ruim boven het aantal te bouwen woningen volgens het plan. Het plan draagt dus 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit.

7.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die derden lopen als gevolg van bepaalde activiteiten. In Amstelveen gaat het met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen in de omgeving van het bedrijf. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen in werking getreden. Deze wet vervangt de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het doel van Basisnet is om gevaarlijke stoffen te kunnen vervoeren tussen de belangrijkste industriële plaatsen in Nederland en in het buitenland en de risico's voor omwonenden langs de routes binnen de wettelijke grenzen te houden. Het systeem Basisnet heeft betrekking op het vervoer van gevaarlijke stoffen over grote vaarwegen, spoorwegen en autowegen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingsplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringsstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Beschrijving plangebied

Het plangebied ligt niet in de invloedssfeer van een weg waarover gevaarlijk transport plaats vindt of in de invloedssfeer van een inrichting of leidingentracé dat een gevarezone rond zich heeft.

7.7 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van soorten en leefgebieden. De wet is een implementatie van Europeesrechtelijke en internationale verplichtingen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern en Verdrag van Bonn).

De wet kent een beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, voor soorten van de Habitatrichtlijn en voor andere soorten. Het komt er onder andere op neer dat soorten niet opzettelijk gedood, gevangen of verstoord mogen worden. Ook het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen en rustplaatsen is verboden. Gedeputeerde Staten kunnen in sommige gevallen ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen.

Vrijwel alle vogels zijn beschermd ingevolge de Vogelrichtlijn. Habitatrichtlijnsoorten zijn bijvoorbeeld alle vleermuissoorten. Onder andere soorten vallen onder andere de ringslang en de grote modderkruiper.

De gemeente Amstelveen adviseert om de gedragscodes van Stadswerk te gebruiken. Er is een code voor bestendig beheer en onderhoud en een code voor ruimtelijke ingrepen.

Beschrijving plangebied

Op 26 april 2017 zijn de bomen gecontroleerd op de aanwezigheid van mogelijk jaarrond beschermde nesten en boomholtes. Naar aanleiding van de bomencheck is het aan te bevelen een onderzoek naar broedvogels en verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen uit te laten voeren.

Adviesbureau E.C.O. Logische heeft een Natuuronderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, zie bijlage 4, project AMNA1702, datum 20 oktober 2017.

De initiatiefnemer is voornemens meerdere bomen en struweel te kappen, waarna het projectgebied bouwrijp klaar wordt gemaakt voor de in totaal negen vrijstaande nieuwbouwwoningen. Binnen het projectgebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Er zijn foeragerende individuen van de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en de ruige dwergvleermuis waargenomen. Deze individuen foerageren voornamelijk boven de groenstructuren in het projectgebied. Er zijn voldoende groenstructuren aanwezig in de directe omgeving om als foerageergebied te dienen. Er worden geen negatieve effecten op het aanwezige foerageergebied verwacht.

7.8 Duurzaam bouwen en energie

De kaders betreffende duurzaamheid Amstelveen zijn vastgesteld door de gemeenteraad op 15 juni 2016. Hiermee heeft de gemeenteraad aangegeven dat Amstelveen streeft naar duurzaam beleid in alle keuzes die hij maakt. Hierbij zijn drie focusgebieden benoemd:

- Amstelveen is een fossielonafhankelijke stad in 2040;
- Amstelveen is een circulaire stad (circulaire economie) in 2040;
- en iedereen kan meedoen in Amstelveen (inclusieve stad).

Belangrijk aandachtspunt is bij nieuwbouw en renovatie dat energieverbruik zoveel mogelijk gereduceerd wordt door o.a. isolatie en efficiënt inzetten van installaties. Daarnaast is aandacht voor duurzame energie-opwek gewenst. Dit wordt binnen het Bouwbesluit getoetst. De gemeente hecht er aan dat voor bewoners de mogelijkheid wordt geboden zelf verdergaande maatregelen te treffen waarmee energieneutraliteit te bereiken is. De initiatiefnemer van dit project heeft aangegeven zonnepanelen aan te brengen op de daken. Een collectieve WKO eventueel in combinatie met aansluiting op het warmtenet kan bijdragen aan het behalen van de ambitie fossielonafhankelijk. Binnen het plangebied zijn voor toepassing van bodemenergie geen belemmeringen voorzien. Het (wijzigings)besluit Bodemenergie en de Waterwet vormen bij toepassing van bodemenergie het wettelijk kader.

Naar verwachting zal de uitvoering van het nationale klimaatbeleid leiden tot het niet meer beschikbaar zijn van aardgas tijdens de gebruikperiode van de in het plangebied te realiseren woningen, het voorkomen van een nieuwe aardgasaansluiting voor deze woningen is daarom te prefereren.

Het afschaffen van de aansluitplicht o.g.v. de Gaswet in een nieuwbouwsituatie is op dit moment onder de aandacht van de rijksoverheid. Indien tijdens de ontwikkelperiode of voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een besluit wordt genomen waardoor een netbeheerder niet langer is verplicht een aardgasaansluiting aan te leggen, kan dit leiden tot een onvoorziene aanpassing van de installatie. Om dit risico uit te sluiten worden bouwende partijen gestimuleerd woningen zonder aardgasaansluiting te laten ontwerpen.

Het informeren van bouwende partijen en potentiële gebruikers van de woningen over de mogelijkheid dat, indien onverhoopt een aardgasaansluiting wordt aangevraagd, deze naar verwachting tijdens de gebruiksduur van de woning vervangen zal moeten worden door een alternatief voor de aardgasinstallatie draagt er toe bij, dat de bouwer en de

gebruiker een eigen gefundeerde keus kunnen maken door nu reeds te kiezen voor een alternatief ontwerp.

De gemeente Amstelveen stimuleert daarnaast het realiseren van duurzame en energiezuinige gebouwen door middel van de gemeentelijke praktijkrichtlijn (GPR). GPR-gebouw is een digitaal instrument dat ontwerpgegevens omzet in prestatiegetallen per module. De gemeente stelt haar licentie beschikbaar aan ontwikkelaars waarmee deze op basis van voorlopig ontwerp kunnen toetsen waar nog verbeteringen mogelijk zijn. Het thema milieu van de GPR voldoet aan de indieningsvereisten die op grond van de omgevingsvergunning worden gesteld bij het indienen van een bouwaanvraag volgens artikel 5.9 het eerste en tweede lid van het Bouwbesluit 2012. Aanvrager van een vergunning voor het bouwen moet met een berekening aangeven wat het duurzaamheidgehalte van het te realiseren bouwwerk is.

Voor nieuwbouwwoningen is vanaf 1 januari 2015 een Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van maximaal 0,4 vereist volgens het Bouwbesluit. De gemeente zoekt graag met de ontwikkelaar naar meer opties waarmee voor de bewoners een lagere EPC gehaald kan worden. Gedacht wordt hierbij aan extra isolatie en/of warmte terugwininstallaties in douchewaterretour, energiezuinige systemen, warmte - koude opslag gecombineerd met lage temperatuurverwarming en/of nabij gelegen warmtenet, en het benutten van de zon als energiebron door mee ontworpen zonnepanelen, zonneboiler. Bij voorkeur worden meer opties in de bouwaanvraag meegenomen zodat hierop toegezien kan worden.

7.9 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Wettelijk kader

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen. Voor plannen en besluiten die nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben wordt vaak een m.e.r. doorlopen.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging houdt in dat B&W voortaan ook een besluit moeten nemen over de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.
- de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Via een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden de milieueffecten van de gewenste ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan wordt beoordeeld of een milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld.

Toetsing

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst uit het Besluit m.e.r. (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang van het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden

betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
3. een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voornemen om 3 woningen te realiseren ligt (ver) onder de drempelwaarde uit het Besluit m.e.r. Op basis hiervan moet gekeken worden of een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Gevoelig gebied

De projectlocatie is niet gelegen in of nabij een gebied dat wordt beschermd vanuit de natuurwaarden. De locatie is daarnaast zodanig ver verwijderd van een Natura 2000-gebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Tevens ligt het niet in de buurt van het Natuurnetwerk Nederland of overig beschermd natuurgebied. De projectlocatie behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Milieugevolgen

De omvang van de voorgenomen ontwikkeling brengt geen zodanige productie van afvalstoffen, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen met zich mee op basis waarvan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. In de vorige paragrafen zijn verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

Het naastgelegen project, Zonnestein 66, maakt de bouw van 6 woningen mogelijk. Deze ontwikkeling is zodanig beperkt qua omvang dat deze geen invloed heeft op bovenstaande onderbouwing. Er spelen geen andere ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied. Daarnaast wordt opgemerkt dat in het verleden op de huidige situatie ook al een stedelijke functie binnen het projectgebied aanwezig was.

Conclusie

Gelet op vorenstaande hoeft er geen milieueffectrapport te worden opgesteld.