

CHECKLIST RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Nummer squat: 2022000365

Nummer OLO:

Betreft: coördinatieregeling als bedoeld in § 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor bestemmingsplan en omgevingsvergunning ten behoeve van het realiseren van 57 levensloopbestendige appartementen op de percelen Schepersweg 70 t/m 78 (BKL07 B 3843), Schepersweg 148 t/m 156 (BKL07 B 3212) en Schepersweg 226 t/m 234 (BKL07 B 3211);

Datum: 25-01-2023

	Onderdeel	Stand van zaken stukken	advies
1.	Inhoud bestemmingsplan:	Stand van zaken stukken	advies
a.	beschrijving van de ontwikkeling (inclusief tekeningen/massastudie van de bouwwerken);	Aanwezig	Akkoord. bestemmingsplan voldoet aan de genoemde voorwaarden.
b.	beschrijving van het perceel en de omgeving (inclusief situatietekening en foto's);	aanwezig	Akkoord. bestemmingsplan voldoet aan de genoemde voorwaarden.
c.	de ruimtelijke gevolgen die het project op de leefomgeving heeft (conclusies van de onderzoeken);	aanwezig	Akkoord. bestemmingsplan voldoet aan de genoemde voorwaarden.
d.	stedenbouwkundige inpassing van de ontwikkeling in relatie tot omgeving;	aanwezig	Akkoord. bestemmingsplan voldoet aan de genoemde voorwaarden.
e.	relatie met bestaand beleid;	aanwezig	Akkoord. bestemmingsplan voldoet aan de genoemde voorwaarden.
f.	indien van toepassing eerdere besluitvorming (vooroverlegplan)	Aanwezig	Coördinatiebesluit raad 21-12-2021 (VB/21/97773) Onttrekkingsbesluit BW 23-02-2022 (VB/22/98197)
g.	vooroverleg met instanties;	Vooroverleg heeft plaatsgevonden met Stedin, Tennet, Vitens, Gasunie, Rijkswaterstaat, Provincie, Waternet en VRU.	Akkoord. bestemmingsplan voldoet aan de genoemde voorwaarden.
h.	participatie met omgeving;	Heeft plaatsgevonden (bijlage 14 en 15 bestemmingsplan)	Akkoord. bestemmingsplan voldoet aan de genoemde voorwaarden.

CHECKLIST RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

	2. Onderzoek naar de ruimtelijke effecten en uitvoerbaarheid van het project. De volgende onderzoeken kunnen van toepassing zijn:	Stand van zaken stukken	advies
a.	Bodem	Rapportages aanwezig (bijlage 5 en 6 bestemmingsplan)	ODRU is akkoord. Uit aanvullend bodemonderzoek blijkt beperkte verontreiniging ivm ondergrondse olietank bij blok Schepersweg 70-78. Locatie wordt gesaneerd direct na sloop. Saneringsbegeleiding wordt gedaan door Grondslag. ODRU is akkoord met plan van aanpak sanering.
b.	Geluid	Rapportage aanwezig (bijlage 7 bestemmingsplan)	ODRU is akkoord. Hogere waarde noodzakelijk (A2 en Spoorlijn Amsterdam-Utrecht). Voorwaarde is geluidluwe buitenruimte. Geen zienswijze ingediend op ontwerpbesluit Hogere waarde.
c.	Geur	Niet van toepassing	
d.	Luchtverontreiniging/luchtkwaliteit	Aanwezig in toelichting paragraaf 4.4. Luchtkwaliteit	is niet apart beoordeeld door de ODRU.
e.	Externe veiligheid	Rapportage aanwezig (bijlage 8 bestemmingsplan)	Akkoord, adviezen Rijkswaterstaat (RWS) en VRU zijn verwerkt.
f.	Bedrijven en milieuzonering	Aanwezig in toelichting paragraaf 4.7 Bedrijven en milieuzonering	is niet apart beoordeeld door de ODRU.
g.	Plan MER Mer-beoordeling	Rapportage aanwezig (bijlage 4 bestemmingsplan)	ODRU is akkoord. Geen zienswijzen ingediend op Mer-beoordelingsbesluit.
h.	Ecologie natuurinclusief bouwen puntenstelsel	Rapportages aanwezig (bijlage 11 en 12 bestemmingsplan)	Jaar-rond onderzoek met activiteitenplan zijn aanwezig en toegevoegd aan toelichting. Aanvraag voor ontheffing is 30 november 2022 ingediend bij de provincie. Mitigerende maatregelen voor vleermuizen zijn in oktober 2022 opgehangen, vooruitlopend op de ontheffing. In omgevingsvergunning voorwaarde opgenomen dat ontheffing verleend moet zijn voordat gestart wordt met sloop.
	Stikstof (exploitatie en bouwfase)	Rapportage aanwezig (bijlage 10 bestemmingsplan)	Rapportage is gebaseerd op AERIUS module van 2022. Als er een nieuwe module online komt

CHECKLIST RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

			wordt het rapport opnieuw gemaakt op basis van de nieuwe AERIUS module
i	klimaatadaptatie		Akkoord. Hemelwater wordt afgekoppeld aangeboden, buitenruimten afname verharding circa 100m ² per locatie
j	Duurzaamheid	Rapportage aanwezig (bijlage 2 bestemmingsplan)	ODRU is akkoord. Voldoet aan Prestatieafspraken Duurzaamheid.
k	Watertoets, waterhuishouding	Aanwezig in toelichting paragraaf 4.8	Waternet en Rijkswaterstaat zijn akkoord
l	Archeologie en Cultuurhistorie	Rapportage aanwezig (bijlage 13 bestemmingsplan)	ODRU is akkoord, archeologisch booronderzoek is uitgevoerd.
m	Mobiliteitstoets (verkeerssituaties en parkeren)	Rapportage aanwezig (bijlage 1 bestemmingsplan)	Akkoord. Verkeer is akkoord onder voorwaarden dat per gebouw 17 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de parkeerhoven en de parkeerplaatsen en bochtstralen voldoen aan de normering.
o.	Privacy direct omwonenden (o.a. regels Burgerlijk wetboek 5 artikel 50)		Akkoord. Nieuwbouw heeft voldoende afstand. Inzet zijramen is rekening gehouden met direct aangrenzende percelen.
p	Bezonnig De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen.	Rapportage is aanwezig (bijlage 3 bestemmingsplan)	Akkoord. Plan voldoet aan de lichte TNO norm
q	Windhinder (NEN 8100) <ul style="list-style-type: none"> • gebouwen hoger dan 30 meter → windonderzoek • beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 m → specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is • onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 m → specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is 	niet van toepassing	
r	Een overzicht van mogelijke belemmeringen voor het project, aandacht besteden aan: <ul style="list-style-type: none"> • Kabels en leidingen tracés CROW500; • Privaatrechtelijke belemmeringen; 		Akkoord. ivm kabels stedin zijn alle 3 de gebouwen 1 meter naar het oosten verschoven zodat ze buiten het tracé liggen. Stedin is akkoord.

CHECKLIST RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

s	Voorzieningen (effect op winkels, scholen etc)	Niet van toepassing	
t	Economische uitvoerbaarheid Aandacht besteden aan: <ul style="list-style-type: none"> • Economische uitvoerbaarheid • Plankosten • Planschade risico analyse 	Aanwezig (niet openbaar)	Akkoord. Is aangetoond
3.	Een toetsing aan vigerend ruimtelijk beleid en wetgeving van:	Stand van zaken stukken	advies
a	Het rijk, waaronder de Nationale Omgevingsvisie; <ul style="list-style-type: none"> • Ladder toets duurzame verstedelijking 	Aanwezig in toelichting bestemmingsplan	Akkoord
b	De provincie, waaronder de Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht;	Aanwezig in toelichting bestemmingsplan	Akkoord
c	De gemeente, waaronder het ter plaatse geldende bestemmingsplan en beleid dat is genoemd in het ontwikkelkader.	Aanwezig in toelichting bestemmingsplan	Akkoord. Ontwikkelkader is onderdeel bij anterieure overeenkomst
d	Andere overheden waaronder hoogheemraadschap	Aanwezig in toelichting bestemmingsplan	Akkoord
4.	Resultaten van overleg/adviezen andere overheden/instanties, ODRU en VRU	Stand van zaken stukken	advies
	Mooi Sticht (welstand)	aanwezig	Akkoord
	ODRU	aanwezig	Akkoord. Verschillende onderdelen zijn beoordeeld door ODRU (zie bij onderzoeken)
	VRU	aanwezig	Akkoord. Advies van de VRU is als bijlage bij de toelichting toegevoegd. Er zijn voorwaarden in opgenomen waar initiatiefnemer rekening mee moet houden.
	Tennet	aanwezig	Akkoord. Geen opmerkingen
	Gasunie	aanwezig	Akkoord. Geen opmerkingen
	Provincie		Ontheffing Wnb op 30-11-2022 aangevraagd. Mitigerende maatregelen in oktober 2022 al genomen door ophangen vleermuiskasten. Voorwaarde opgenomen in Omgevingsvergunning.
	Stedin	Aanwezig	Akkoord onder voorwaarde. Voorwaarde is rekening mee gehouden door buiten hun tracé te blijven door alle 3 de gebouwen 1 meter naar

CHECKLIST RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

			oosten op te schuiven. Geen zienswijzen ontvangen.
	Rijkswaterstaat	Aanwezig	Akkoord. Aandachtspunten zijn verwerkt in de toelichting Geen zienswijze ontvangen van RWS dus aandachtspunten zijn goed verwerkt. Vergunning RWS is verleend.
	Waternet	Aanwezig	Akkoord, er zijn enkele tekstuele aanpassingen doorgevoerd in de toelichting. Geen zienswijzen ontvangen.
	Vitens	aanwezig	Geen opmerkingen
5.	Anterieure overeenkomst	Stand van zaken stukken	Advies
a.	Anterieure overeenkomst	aanwezig	Akkoord. Getekend 13-02-2023
b.	Overzicht kostenverhaal	Niet van toepassing	Akkoord. Valt deels onder grondprijbsbrief en deel wordt apart verrekend.
c.	Financiële toelichting	aanwezig	akkoord
d.	Bijlagen	aanwezig	Akkoord. <ol style="list-style-type: none"> 1. Uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel 2. Definitief ontwerp Alynia Architecten d.d. 19 oktober 2022 met kenmerk S-01A 6007, S-01B 6007 en S-01C 6007 3. Tekening eigendomsverhoudingen en grondtransacties d.d. 1 november 2022 4. Tekening plangebied 5. Prestatieafspraken Gemeente – Vecht & Omstreken 6. Planschadeovereenkomst 7. Bodemonderzoek 8. Ontwikkelkader d.d. 22 november 2022. 9. Schetsontwerp openbare ruimte NieuwBlauw d.d. 14 april 2022 met nummer/kenmerk VEO006 en verslag d.d. ####.
6.	Planschade overeenkomst	Stand van zaken stukken	Advies
a.	Planschade overeenkomst	aanwezig	Akkoord. Getekend 13-02-2023
b.	Planschaderisico analyse	aanwezig	akkoord

CHECKLIST RUIMTELIJKE ONDERBOUWING