

## BIJLAGE 5 ONDERZOEKEN PLANGEBIED

Tablis Wonen en/of de door de gemeente geselecteerde ontwikkelaar of marktpartij dragen verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van de benodigde omgevingsonderzoeken voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Voor veel RO-aspecten zijn reeds (globale) vooronderzoeken en/of quickscans uitgevoerd. De gemeente draagt verantwoordelijkheid voor het beschikbaar stellen van deze onderzoeken aan Tablis Wonen en nader te selecteren ontwikkelaars of marktpartijen. Deze onderzoeken en verkennende analyses vormen een voorlopige basis en dienen door de aanvrager van de BOPA nader getoetst en, waar nodig, aangevuld te worden. Onderstaande lijst is niet uitputtend en dient door de aanvrager op basis van de dan geldende situatie te worden aangevuld. De voorlopige conclusies per thema luiden als volgt:

- **B5.1 Verkeer**

In 2023 is per deellocatie onderzocht wat de gevolgen van de woningtoename zijn voor de verkeersdoorstroming, zowel nu als na 2030. Hierbij zijn geen grote knelpunten geconstateerd en zijn geen infrastructurele wijzigingen nodig.

- **B5.2 Stikstof**

In 2023 zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd ter beoordeling van de stikstofdepositie, gebaseerd op de plannen uit de stedenbouwkundige visie BHS. Bij de uitwerking tot het stedenbouwkundig kader zijn de ontwerpen gewijzigd. Verdere uitwerking en detaillering zal plaatsvinden bij het opstellen van de bouwplannen. Om te voldoen aan de eisen van de BOPA-procedure is een herberekening noodzakelijk.

- **B5.3 Geluid**

In 2023 is een geluidsonderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat enkele locaties binnen de invloedsfeer van drukke verkeerswegen liggen, met overschrijding van de geldende geluidsnormen als gevolg. Mitigerende voorzieningen kunnen worden getroffen om aan deze normen te voldoen. Als onderdeel van de BOPA-procedure is aanvullend akoestisch onderzoek vereist, waarbij de bouwplannen, indien nodig, dienen te worden aangepast op basis van de uitkomsten van dit onderzoek.

- **B5.4 Bodem en water**

Voor de bodem zijn in eerste vooronderzoeken geen aanwijzingen gevonden voor significante verontreiniging. De kans hierop wordt als minimaal beschouwd, maar nader bodemonderzoek is verplicht bij het opstellen van de BOPA.

Voor water zijn globale watertoetsen uitgevoerd, waarin op hoofdlijnen is gekeken naar het bebouwd en verhard oppervlak. De voorlopige conclusie is dat dit oppervlak nagenoeg gelijk blijft of afneemt. Als onderdeel van BOPA-procedure is een aanvullende watertoets vereist. Indien uit de resultaten blijkt dat aanpassingen noodzakelijk zijn, dienen de bouwplannen hierop te worden afgestemd.

- **B5.5 Stroom**

Op basis van een eerste analyse door Stedin is geconcludeerd dat de bestaande

energie-infrastructuur grotendeels toereikend is. Voor de Maaslaan moet een netopening worden verplaatst. Afstemming met Stedin is randvoorwaardelijk voor het opstellen van haalbare bouwplannen en noodzakelijk voor de BOPA-aanvraag

- **B5.6 Warmtenet**

De locaties die onderdeel uitmaken van BHS bevinden zich in de nabijheid van het warmtenet. In verkennende analyses is gekeken naar de technische haalbaarheid van aansluiting op een warmtenet aan de Maaslaan en Middeldiepstraat. Voor de Middeldiepstraat is aansluiting niet mogelijk vanwege de afstand tot het bestaande net, voor de Maaslaan is een uitbreiding van het netwerk in de Rivierenbuurt nodig is. Voor de locatie Valkweg en de locaties in Fase 2 en 3 is dit netwerk al aangelegd.

Bij de afweging of aansluiting op het warmtenet van HVC de voorkeur heeft, geldt als uitgangspunt de Transitievisie Warmte 2021, eventueel herziene beleid ten aanzien van warmteopties:

- **B5.6.1** Bij het kiezen van de meest passende warmteoptie staan de laagste maatschappelijke kosten centraal.
  - **B5.6.2** Duurzame warmtebronnen die bijdragen aan CO<sub>2</sub>-reductie en het optimaal benutten van lokale energiebronnen krijgen prioriteit.
  - **B5.6.3** Een warmteoptie moet inpasbaar zijn in de ondergrond en in de openbare ruimte.
- **B5.7 Flora en fauna**  
Voor de deellocaties Maaslaan, Middeldiepstraat en Valkweg zijn voorlopige flora- en faunaonderzoeken uitgevoerd in zowel het voor- als najaar. Uit deze onderzoeken is gebleken dat voor de sloop van Maaslaan 10 een ontheffing vereist is wegens mogelijke effecten op vleermuizen. Voor de overige onderzochte deellocaties zijn geen beschermde diersoorten aangetroffen. De resultaten van deze onderzoeken hebben een geldigheidsduur van drie jaar.

Indien de geldigheidsduur van de uitgevoerde onderzoeken is verstreken, is de aanvrager van de BOPA-procedure verplicht om aanvullend onderzoek uit te voeren. Voor de deellocaties waar nog geen flora- en faunaonderzoek is verricht, dient de aanvrager deze onderzoeken alsnog te laten uitvoeren als onderdeel van de BOPA-procedure, conform de geldende wet- en regelgeving.

- **B5.8 Overige kabels en leidingen**

De bestaande ondergrondse kabels en leidingen zijn globaal in kaart gebracht. Verdere inventarisatie en afstemming met nutsbedrijven zijn nodig bij de uitwerking van de bouwplannen.