

Nummer 2021/71

datum raadsvergadering	:	25 november 2021
onderwerp	:	Vaststellen Structuurvisie, MER en Nota van beantwoording zienswijzen DNK
portefeuillehouder	:	Willem Jansen
datum raadsvoorstel	:	26 oktober 2021

Samenvatting

In januari 2020 heeft het college de concept-structuurvisie DNK vrijgegeven voor participatie. Tevens is op basis van concept-structuurvisie DNK de procedure van de milieueffectrapportage opgestart.

Op 18 mei 2021 heeft het college de ontwerp-structuurvisie voor De Nieuwe Kern en het bijhorende milieueffectrapport (MER) vrijgegeven voor publicatie. Beide documenten hebben vanaf donderdag 27 mei tot en met donderdag 8 juli 2021 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 13 zienswijzen naar voren gebracht. Deze zijn beantwoord in een Nota van Beantwoording Zienswijzen.

Het MER is voor advies voorgelegd aan de Commissie m.e.r. (hierna: Commissie). De Commissie heeft daarbij aangegeven dat het MER goed leesbaar en overzichtelijk is en dat de effecten over het algemeen duidelijk zijn beschreven. Op enkele punten heeft de Commissie geadviseerd om een nadere toelichting op te nemen in een aanvulling/addendum op het MER. Vervolgens is ook de opgestelde aanvulling op het MER voor advies voorgelegd aan de Commissie. De Commissie heeft daarbij aangegeven dat de aanvulling in gaat op alle tekortkomingen die de Commissie in haar eerdere advies heeft geconstateerd. Daarmee is op elk van deze onderwerpen de relevante informatie voor de besluitvorming beschikbaar gekomen.

De mitigerende maatregelen die genoemd zijn in het MER zijn overgenomen in de structuurvisie en op de punten waar de zienswijzen daar aanleiding voor gaven is de structuurvisie conform de Nota van Beantwoording aangepast en aangevuld.

Met het vaststellen van de Structuurvisie wordt een grote stap gezet richting realisatie van de plannen voor De Nieuwe Kern. De Structuurvisie geeft de ruimtelijke kaders, evenals de hoofdkeuzes voor én onderbouwing van het programma voor wonen en niet-woonfuncties. Op basis van een integrale afweging is in de voorliggende structuurvisie een programma opgenomen van 500.000m² bvo voor woonfuncties, gekoppeld aan de gemiddelde woninggrootte van 100m² bvo per woning, en 250.000 m² niet-woonfuncties.

De Structuurvisie en het MER vormen het kader voor uitwerking van het stedenbouwkundig raamwerk, contractvorming met de grondeigenaren en planologische procedures.

Wat is de juridische grondslag?

In een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening geeft de gemeente een integrale visie op een gebied. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de nieuwe ontwikkeling van dat gebied en te voeren ruimtelijk beleid. De Structuurvisie geeft de ruimtelijke kaders, evenals de hoofdkeuzes voor én onderbouwing van het programma voor wonen en niet-woonfuncties. Het bijbehorende MER laat zien welke

milieu-effecten er te verwachten zijn. De Structuurvisie en MER vormen het kader voor uitwerking van het stedenbouwkundig raamwerk, contractvorming met de grondeigenaren en planologische procedures.

Het vaststellen van een structuurvisie is op grond van artikel 2.1 Wro een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het college is op grond van artikel 160 lid 1 sub b Gemeentewet bevoegd om de besluitvorming van de gemeenteraad voor te bereiden.

Een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening, vormt een kaderstellend plan en is daarom op grond van artikel 7.2 lid 2 Wet Milieubeheer plan-MER-plichtig. Voor de ontwikkeling van De Nieuwe Kern is op grond van de Wet Milieubeheer art 7.2 lid 3 een m.e.r. doorlopen en deze is op grond van de Wet Milieubeheer 7.30 lid 1 en de Algemene Wet bestuursrecht 3.12 gebonden aan een zienswijzenprocedure, advisering door de Commissie m.e.r., en gekoppeld aan de bekendmaking en zienswijzenprocedure van de ontwerp-structuurvisie.

De onafhankelijke Commissie m.e.r. is bij wet ingesteld en adviseert over de inhoud en de kwaliteit van het MER. Zij stelt voor ieder project een werkgroep samen van onafhankelijke deskundigen. Het bevoegd gezag – in dit geval de gemeenteraad van Ouder-Amstel - besluit over de structuurvisie en vervolgbesluiten. De rol van de Commissie m.e.r. is geregeld in paragraaf 2.2. van de Wet Milieubeheer.

Wat is de voorgeschiedenis?

Na informerende sessies met de raadsleden is de concept-structuurvisie afgerond en in januari 2020 door het college vrijgegeven voor participatie en als basis voor de procedure van de milieueffectrapportage. Op basis van de concept-structuurvisie is vervolgens een uitgebreid participatietraject doorlopen (waarvoor vanwege covid-19 extra tijd is uitgetrokken) en is het milieueffectrapport (MER) gemaakt. De resultaten van de participatie zijn verwerkt in de ontwerp-structuurvisie en MER. Op 18 mei 2021 heeft het college de ontwerp-structuurvisie voor De Nieuwe Kern en het bijhorende MER vrijgegeven voor de wettelijke procedure. Beide documenten hebben vanaf donderdag 27 mei tot en met donderdag 8 juli 2021 ter inzage gelegen, waarmee een ieder in de gelegenheid gesteld is om zienswijzen in te dienen.

Waarom dit raadsvoorstel?

De gemeente wil samen met grondeigenaren het plangebied De Nieuwe Kern (DNK) ontwikkelen. Als bevoegd gezag heeft de gemeente daarom een structuurvisie gemaakt waarin de kaders zijn vastgelegd voor de locatie van woningen, kantoren en hotels, groen, sportvoorzieningen en volkstuinparken. De structuurvisie geeft richting aan de transformatie van het gebied.

Passend binnen het vigerende beleid is een ambitie en visie uitgewerkt met een onderbouwing voor het programma. Bovendien komen in de structuurvisie de technische randvoorwaarden aan bod, evenals de vervolgstappen in de ontwikkeling en realisatie van De Nieuwe Kern.

Wat gaan we doen?

Met dit raadsvoorstel wordt de gemeenteraad verzocht om de structuurvisie, MER en Nota van Beantwoording Zienswijzen DNK vast te stellen.

Onderdeel van deze besluitvorming is ook de keuze voor het woningbouwprogramma in DNK; de afweging over het op te nemen programma vindt plaats bij de vaststelling van de structuurvisie door de gemeenteraad en is voorbereid door het college van B&W.

In de bijgevoegde notitie ("afwegingsnotitie programma DNK") zijn de mogelijkheden en consequenties van de programmatische keuze in beeld gebracht. Op basis van de beoordeling per onderwerp is een integrale afweging gemaakt waarbij de voor- en nadelen per onderwerp tegen elkaar afgewogen zijn. Deze integrale afweging leidt tot het advies om het programma voor wonen met 50.000 m² te vergroten van 450.000m² naar 500.000m² bvo. Voor dit woonprogramma is het voorzieningenniveau dat al was opgenomen in de ontwerp-structuurvisie toereikend. Dat betekent dat er geen extra winkels of scholen nodig zijn.

Op basis van de integrale afweging is in de voorliggende structuurvisie een programma opgenomen van 500.000m² bvo voor woonfuncties, gekoppeld aan de gemiddelde woninggrootte van 100m² bvo per woning, en 250.000 m² niet-woonfuncties.

Wat is het maatschappelijk effect

De ontwikkeling van De Nieuwe Kern biedt kansen om verschillende onderdelen in het gebied ruimtelijk en functioneel te verbinden en daarmee kwalitatief te verbeteren. De infrastructuur in Ouder-Amstel, stadsdeel Zuidoost en de stad Amsterdam kunnen beter op elkaar aansluiten, evenals de kernen Duivendrecht en Ouderkerk aan de Amstel, de volkstuinten en de groene Amstelscheg, de trainingsfaciliteiten van AFC Ajax, station Duivendrecht als openbaar vervoersknooppunt en diverse parkeermogelijkheden bij evenementen. Door een integrale aanpak worden kansen maximaal benut.

In de bestaande situatie vormt het plangebied DNK een onderbreking in de stedelijke structuur, zowel sociaal, ruimtelijk als economisch. Door de ontwikkeling van De Nieuwe Kern kan de potentie die verborgen ligt in de locatie verzilverd worden en kan dit een verbindende schakel worden in het omliggende gebied. Zowel binnen de Metropoolregio Amsterdam als tussen Duivendrecht, de Amstelscheg en Ouderkerk aan de Amstel. De ontwikkeling van De Nieuwe Kern zal een rol spelen bij het realiseren van verschillende doelstellingen en ambities:

1. Lokale en regionale woningbouwopgave. De laatste prognoses voorspellen tot 2040 een groei van de woningbehoefte van circa 230.000 woningen (gerekend vanaf 2017) in de regio. De ligging van DNK, nabij een hoogwaardig OV-knooppunt en binnen bestaand stedelijk gebied, maakt deze locatie bij uitstek geschikt voor ontwikkeling.
2. Verbinden van Duivendrecht en Ouderkerk aan de Amstel. Door het realiseren van nieuwe routes en verbindingen als onderdeel van de ontwikkeling van DNK kan het gebied een schakelfunctie spelen bij de verbinding tussen Duivendrecht en Ouderkerk, terwijl ook voorzien wordt in een goede verbinding van de Amsterdamse omgeving van Amstelstation tot AMC.
3. Openhouden van het cultuurhistorisch landschap in combinatie met de regionale woningbouwopgave. Ouder-Amstel ziet geen andere locaties waar deze hoeveelheid woningen toegevoegd kunnen worden als wordt gekozen voor het openhouden van het landschap (Amstelscheg en Ronde Hoep).
4. Noodzaak voor ruimtelijke regie vanwege veelheid aan lokale ruimteclaims. Het initiatief van EndemolShine was het eerste initiatief dat mogelijkheden zag voor ontwikkeling in dit gebied, waarna diverse andere initiatieven volgden. Het ontbrak toen echter aan een beleidskader om hierin keuzes te maken. De eerste stappen die hiervoor gezet zijn waren de Nota van Uitgangspunten in 2013 en de Samenwerkingsovereenkomst met de grondeigenaren in 2017. De Structuurvisie met MER is de volgende stap in het vastleggen van de ruimtelijke koers en beleid.

5. Draagvlak voor lokale voorzieningen. De nieuwe inwoners en bedrijvigheid dragen bij aan een draagvlak voor zowel al bestaande als nieuwe voorzieningen binnen en buiten DNK.
6. Ruimte bieden voor nationale en regionale wensen en eisen. Door de unieke ligging van deze locatie, de uitstekende ontsluiting en de hoge druk op de woning- en kantorenmarkt kan deze locatie een rol spelen in het realiseren van ambities op regionaal en nationaal niveau. Zo kan de ontwikkeling van DNK door de concentratie van topsectoren de ruimtelijk-economisch structuur versterken, welke als nationaal belang is aangemerkt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Daarnaast legt de Provincie de focus op het beter benutten van stationslocaties, met DNK als woningbouwlocatie en versterking van de omgeving van station Duivendrecht e.o. zoals verwoord in het knooppuntenbeleid.

Om ervoor te zorgen dat de totale ontwikkeling ruimtelijk in samenhang plaatsvindt is deze overkoepelende Structuurvisie nodig. De Structuurvisie geeft de ruimtelijke kaders, evenals de hoofdkeuzes voor én onderbouwing van het programma voor wonen en niet-woonfuncties. De Structuurvisie en het MER vormen het kader voor uitwerking van het stedenbouwkundig raamwerk, contractvorming met de grondeigenaren en planologische procedures.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn

Vanuit de punten die genoemd zijn in de ontvangen zienswijzen, het advies van de Commissie m.e.r. en de nadere analyse van het (woon)programma DNK zijn verschillende onderwerpen nader toegelicht en/of uitgewerkt in de stukken. Ook zijn de maatregelen waarmee negatieve effecten beperkt of weggenomen kunnen worden die benoemd zijn in het MER zijn overgenomen in de structuurvisie.

Onderstaand is per onderwerp (1. zienswijzen, 2. programma, 3. MER) een toelichting opgenomen bij de overwegingen en het advies dat hieruit voortkomt.

1. Zienswijzen

Er is totaal 13 zienswijzen op de ontwerp-structuurvisie en MER ingediend. Bij de zienswijze van de 4 tuinparken (zienswijze nr 10) zijn 699 handtekeningen en 45 steunbetuigingen per email ontvangen. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

In de Nota van Beantwoording Zienswijzen zijn per zienswijze de genoemde punten opgenomen en beantwoord. De zienswijzen geven deels aanleiding tot een wijziging van de vast te stellen structuurvisie.

- In 5.4 van de structuurvisie wordt Railinfratrust B.V. opgenomen als grondeigenaar waarmee rekening wordt gehouden / wordt afgestemd.
- In de structuurvisie is de verwijzing naar de Wet geluidhinder voor de grenswaarden voor het geluid van de Johan Cruijff ArenA verwijderd.
- In de structuurvisie is de verouderde beschrijving van het beoogde co-creatieproces met de volkstuinparken verwijderd en in plaats daarvan is opgenomen dat uitwerking van plannen voor de tuinparken een eigen proces kent, dat door de grondeigenaar (gemeente Amsterdam) wordt opgepakt na vaststelling van de structuurvisie. Tevens is opgenomen dat deze uitwerking binnen de kaders van de structuurvisie plaats moet vinden (net als alle andere planuitwerkingen binnen het gebied).
- Een notitie van Wieringa Advocaten met betrekking tot BSG, met analyse van de planologische mogelijkheden in het gebied, is als bijlage bij de structuurvisie gevoegd.
- De mitigerende maatregelen die genoemd zijn in het MER zijn overgenomen in de structuurvisie.
- In de structuurvisie is de verwijzing naar Plabeka werkplan 2014-2018 aangepast en er is toegevoegd dat er jaarlijks een actueel werkplan wordt opgesteld en dat de laatste afspraken dateren uit 2019 (Plabeka 3.1).

- In de structuurvisie is een aanvullende tekst opgenomen over de segmenten die vanuit Plabeka worden onderscheiden binnen de kantorenlocaties, en hoe de locaties binnen DNK daarop aansluiten.
- In de structuurvisie is toegevoegd dat de in het behoefte-onderzoek voor het genoemde programma aan kantoren en bedrijven voor De Nieuwe Kern (60.000 m² - 110.000 m² bvo) door Ouder-Amstel de zacht-hard procedure conform Plabeka 3.0 met goed gevolg doorlopen is. En dat dit programma daarmee dus regionaal afgestemd is en planologisch mogelijk kan worden gemaakt.
- In de structuurvisie is toegevoegd dat nader onderzocht moet worden of het mogelijk is om, met behoud van de gewenste ruimtelijke samenhang in het gebied, delen van de bestaande vegetatie te behouden en op te nemen in de plannen d.m.v. aanvullende ingrepen/maatregelen. Daarnaast is het advies vanuit (de aanvulling bij) het MER overgenomen om te onderzoeken of beeldbepalende en goed verplantbare inheemse bomen die nu in het gebied staan, waar mogelijk in te passen zijn in het vernieuwde stedelijk gebied.

2. Programma

Het uitgangspunt voor de ontwerp-structuurvisie en de basisvariant voor het MER is een woonprogramma van 450.000 m² bvo (circa 4.500 woningen met een gemiddeld vloeroppervlak van 100m² bvo). Dit programma is gebaseerd op de afspraken die gemaakt zijn in de samenwerkingsovereenkomst en op de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het gebied; 4500 woningen/450.000 m² wonen en 250.000 m² niet-woonfuncties.

Gezien de grote behoefte aan woningen en om te kijken wat de maximale draagkracht van het gebied is in de m.e.r.-procedure ook gekeken wat het zou betekenen als er 620.000 m² bvo (circa 6200 woningen) zouden worden gerealiseerd. Het MER geeft aan dat voor alle onderzochte milieueffecten de effectbeoordeling van de basisvariant met circa 4500 woningen hetzelfde is voor de maximale variant met circa 6200 woningen. Om een keuze te kunnen maken voor het programma in de structuurvisie zijn dus andere factoren van groot belang en meer onderscheidend. In de beoordeling zijn daarom meer variabelen in beeld gebracht om een afweging te kunnen maken, zoals de ruimtelijke, functionele en financiële effecten van een groter programma. Dit is weergegeven in de bijgevoegde notitie "afwegingsnotitie programma DNK".

Samengevat staat hierin het volgende.

Met een woonprogramma van 500.000m² bvo zijn diverse voordelen te bereiken ten opzichte van het basisprogramma zonder dat dit extra investeringen vraagt van de gemeente:

- Met dit programma kan (nog) beter invulling gegeven worden aan de doelstellingen en ambities voor DNK.
- De extra woningen kunnen worden ingezet om, met name aan de noordzijde van het centrale park, optimaal in te kunnen zetten op het afvangen van vliegtuiggeluid en het creëren van meer variatie in bouwhoogtes (4-7 bouwlagen) langs het park.
- Door de toevoeging ca 500 extra woningen komen er ook meer woningen beschikbaar voor de inwoners van Ouder-Amstel.
- Bij deze toename van het woonprogramma geen extra veldsportterrein nodig (deze opgave blijft daarmee hetzelfde) terwijl de investeringen in scholen en sport die de gemeente toch al moet doen geoptimaliseerd worden.
- Van nagenoeg dezelfde investeringen gaan 10% meer mensen gebruik maken.
- Tot slot zal het grotere woonprogramma zorgen voor extra opbrengsten van OZB, leges en parkeren.

Op basis van deze afweging is in de voorliggende structuurvisie een programma opgenomen van 500.000m² bvo voor woonfuncties, gekoppeld aan de gemiddelde woninggrootte van 100m² bvo per woning, en 250.000 m² niet-woonfuncties.

Het opgenomen voorkeursscenario is een woonprogramma van 500.000m² bvo. Het alternatief is te kiezen voor een groter (tot 620.000m²) of kleiner (450.000 m²) woonprogramma.

- Bij een keuze voor een groter programma geeft de MER het maximaal mogelijke aan: 620.000 m² bvo aan wonen. In de bijgevoegde notitie staat waarom hiervoor niet is gekozen. Hiermee ontstaat onder meer niet het gewenste midden/groenstedelijke karakter en zijn extra investeringen en ruimte nodig voor allerlei voorzieningen. Verder zou een apart aandachtspunt ontstaan op het gebied van geluidshinder (zie hieronder bij punt 3).
- Bij een keuze voor woonprogramma van 450.000 m² worden niet de voordelen behaald die in de notitie staan beschreven en kunnen er minder mensen een nieuwe woning gaan betrekken terwijl dat gezien de afweging in de notitie wel verantwoord mogelijk is.

3. MER

Het MER is voor advies voorgelegd aan de onafhankelijke Commissie m.e.r. (hierna: Commissie) Het advies van de Commissie over het MER voor De Nieuwe Kern luidt als volgt: Het MER is goed leesbaar en overzichtelijk en de effecten zijn over het algemeen duidelijk beschreven. Op een aantal punten constateerde de Commissie in de eerste beoordeling dd 22 juli '21 dat informatie in het hoofdrapport / scoretabel ontbrak of onduidelijk was. Dit is bij een zo grote opgave als De Nieuwe kern een gebruikelijke gang van zaken en de Commissie heeft geadviseerd om deze informatie in een aanvulling op het MER op te nemen.

Deze aanvullingen en nadere toelichting zijn in verband met de navolgbaarheid als een los rapport aan het MER toegevoegd. Deze aanvulling vormt samen met het MER van 11 mei 2021 een volledig MER.

De gemeente heeft de Commissie vervolgens gevraagd opnieuw te adviseren over het MER en de aanvulling tezamen. De Commissie m.e.r. geeft in haar advies dd 12 oktober 2021 op dit aangevulde MER aan dat de aanvulling beknopt is, goed leesbaar is en voorzien is van enkele verhelderende illustraties en tabellen. De nieuwe effectentabel geeft beter inzicht in de effecten van het plan dan de tabel in het MER, doordat hierin de beoordeling van de geluideffecten voor nieuwe bewoners is opgenomen. De Commissie constateert dat de aanvulling ingaat op alle tekortkomingen die de Commissie in haar eerdere advies heeft geconstateerd. Daarmee is op elk van deze onderwerpen meer relevante informatie voor de besluitvorming beschikbaar gekomen.

De Commissie heeft in haar advies nog twee laatste aandachtspunten benoemd, namelijk om

- voordat een keuze wordt gemaakt tussen het basisalternatief en het gemaximaliseerde programma (met hogere bouwlagen) het bestuur inzicht te geven in de effecten van het vliegverkeer op grotere bouwhoogte.
- een duidelijker structuur voor de monitoring op te nemen, waarin is aangegeven welke indicatoren met welk doel worden gevolgd, hoe deze worden gemeten, door wie en op welke momenten, hoe met de resultaten van de monitoring zal worden omgegaan en welke maatregelen achter de hand mogelijk zijn.

Het eerste aandachtspunt, dat vraagt om meer inzicht in de geluidseffecten bij de maximale variant, is niet meer relevant omdat de maximale variant al is beoordeeld als niet wenselijk omdat hiermee de doelstellingen en ambities voor DNK beperkter bereikt worden. (Zie ook notitie "afwegingsnotitie programma DNK".) Dit gegeven is besproken met de leden van de Commissie in een afsluitend overleg en zij begrepen dit.

Het tweede aandachtspunt betreft het advies om een (nog) duidelijker en uitgebreider structuur voor monitoring op te nemen. Naast de genoemde monitoringsmiddelen in het hoofdrapport van het MER zijn in de aanvulling bij het MER een nadere beschrijving

opgenomen van mogelijkheden om de effecten te monitoren. De Commissie adviseert dit uit te breiden tot een structureel en periodiek systeem van monitoring.

Deze monitoring en controle vindt plaats doordat opvolgend planologische procedures gevoerd zullen gaan worden waarbij telkens aan de orde zal komen of de diverse onderzoeken nog afdoende en actueel zijn. Een apart bureaucratisch stelsel introduceren om dit gedurende de komende 15 jaar vorm te gaan geven is dubbel werk, nodeloos belastend en kostbaar. Dit standpunt is eveneens besproken met de leden van de Commissie in het afsluitend overleg en hiervoor ontstond ook begrip.

Wat hebben we hiervoor nodig?

In het werkplan voor De Nieuwe Kern en in het teamplan Ruimte is capaciteit opgenomen voor het proces van de structuurvisie en de MER. Het benodigde budget is al opgenomen in de begroting 2021 en wordt conform de afspraken in de SOK verrekend met de grondeigenaren. Daarmee is het kostenverhaal voor dit proces geborgd.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Er is geen bezwaar/beroep mogelijk tegen het vaststellen van beleid, dit geldt dus ook voor het vaststellen van een structuurvisie. Met het vaststellen eindigt deze procedure.

Na vaststelling van de structuurvisie door de gemeenteraad volgt de uitwerking van een overkoepelend maatvast stedenbouwkundig raamwerk dat de basis zal zijn voor de uitwerking van stedenbouwkundige plannen per deelgebied en een uitvoeringsstrategie.

Per deelgebied zal daarna een anterieure overeenkomst worden afgesloten met de grondeigenaar waarin nadere afspraken vastgelegd worden en kostenverhaal nader geregeld wordt. Na het sluiten van de anterieure overeenkomst volgt uitwerking van het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan/omgevingsplan/andere planologische procedure(s) voor het betreffende deelgebied. Hierbij wordt de wettelijke procedure doorlopen. Na de juridisch planologische procedure is er een bruikbaar juridisch-planologisch kader voor aanvragen van omgevingsvergunningen en de realisatie van de plannen per deelgebied.

Wat is het vervolg?

Er is geen bezwaar/beroep mogelijk tegen het vaststellen van beleid, dit geldt dus ook voor het vaststellen van een structuurvisie. Met het vaststellen eindigt deze procedure.

Na vaststelling van de structuurvisie door de gemeenteraad volgt de uitwerking van een overkoepelend maatvast stedenbouwkundig raamwerk dat de basis zal zijn voor de uitwerking van stedenbouwkundige plannen per deelgebied en een uitvoeringsstrategie.

Per deelgebied zal daarna een anterieure overeenkomst worden afgesloten met de grondeigenaar waarin nadere afspraken vastgelegd worden en kostenverhaal nader geregeld wordt. Na het sluiten van de anterieure overeenkomst volgt uitwerking van het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan/omgevingsplan/andere planologische procedure(s) voor het betreffende deelgebied. Hierbij wordt de wettelijke procedure doorlopen. Na vaststelling is er een bruikbaar juridisch-planologisch kader voor aanvragen van omgevingsvergunningen en de realisatie van de plannen per deelgebied.

Hoe monitoren en evalueren we?

In de structuurvisie worden de ruimtelijke en programmatische kaders voor de ontwikkeling van DNK beschreven. Toch moeten nog veel onderwerpen nog nader uitgewerkt en onderzocht worden.

De structuurvisie zal, na vaststelling door de gemeenteraad, nader uitgewerkt worden in een stedenbouwkundig raamwerk, stedenbouwkundige plannen per deelgebied en omgevingsplannen/andere juridisch planologisch procedures op basis van de omgevingswet. Om tot deze documenten te komen zullen aanvullend op het MER extra onderzoeken uitgevoerd moeten worden.

Op basis van het stedenbouwkundig raamwerk en vervolgens de stedenbouwkundige uitwerkingen per deelgebied gereed zijn, kan gedetailleerder onderzoek gedaan worden omdat het plan dan in maatvoering staat en indicatieve bouwhoogtes bekend zijn. Dit levert nadere informatie op het gebied van geluid, ecologie, klimaat (wind, hitte). Met deze nadere informatie kan bij elke planuitwerking van een deelgebied beschouwd worden of de uitgangspunten overeenkomen met wat in de structuurvisie en in het MER is opgenomen.

Door monitoring kunnen op basis van de informatie die verkregen wordt tijdens de planuitwerking zo nodig extra maatregelen getroffen worden om milieueffecten te mitigeren.