

Bestemmingplan Papendorp

Nota van overleg



Gemeente Utrecht

StadsOntwikkeling
Stedenbouw en Monumenten
Team juridische zaken, september 2011

INHOUD

Inleiding.....	5
Deel A: Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	7
1. VROM-Inspectie, Directie Uitvoering regio afdeling Noord-West (1)	9
2. Provincie Utrecht, Afdeling Ruimte (2)	10
3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (3).....	10
4. Brandweer Utrecht (6)	11
5. Kamer van Koophandel Midden-Nederland (12)	12
Deel C: Overleg met de wijkraad	15
Deel D: Overzicht wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan t.o.v. voorontwerpbestemmingsplan	17

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Papendorp is door het college van burgemeester en wethouders vrijgegeven voor vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van dit collegebesluit is het concept-ontwerpbestemmingsplan in januari 2010 verzonden aan diverse instanties overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Tegelijkertijd is aan de Wijkraad Leidsche Rijn verzocht om advies uit te brengen over dit bestemmingsplan.

Door diverse, uiteenlopende redenen heeft het bestemmingsplan vertraging opgelopen. Het bestemmingsplan zal vanaf nu weer verder in procedure worden gebracht. Een terugkoppeling van deze vertraging zal plaatsvinden richting de vooroverleginstanties die hebben gereageerd.

Indeling van deze nota

Deel A is een weergave van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In Deel C wordt aangegeven wat het advies is geweest van de Wijkraad Leidsche Rijn.

In Deel D is aangegeven dat de wijzigingen die voortvloeien uit deze Nota van overleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Tevens zijn diverse ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Deze nota is aldus een weergave van de vooroverlegreacties en de doorgevoerde (ambtshalve) wijzigingen.

Deel A: Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro, is het voorontwerp-bestemmingsplan Papendorp toegezonden aan de volgende externe overlegpartners:

1. De Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening
2. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen
3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
4. Bestuur Regio Utrecht
5. VRU Veiligheidsregio Utrecht
6. Brandweer Utrecht
7. Ministerie van Verkeer en Waterstaat
8. Ministerie van Defensie
9. Ministerie van Economische Zaken
10. Kamer van Koophandel Midden-Nederland
11. Wijkbureau Leidsche Rijn o.v.v. Wijkraad Leidsche Rijn

Van de overlegpartners genoemd onder 4, 5, 8, 9, 10 en 11 is geen reactie ontvangen. De overige overlegpartners hebben wel gereageerd. Overlegpartner 2 heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De inhoudelijk reacties van de overlegpartners 1, 3, 6, 7 en 12 zijn hieronder samengevat en beantwoord.

1. VROM-Inspectie, Directie Uitvoering regio afdeling Noord-West (1)

Uit de toelichting blijkt volgens VROM-Inspectie dat de gemeente Utrecht en Cauberg Huygen een luchtkwaliteitsonderzoek hebben uitgevoerd, maar de rapporten van deze onderzoeken ontbreken bij het bestemmingsplan zodat dit onderdeel onvoldoende beoordeeld kan worden. De directeur-inspecteur verzoekt om de betreffende rapporten als bijlagen aan het bestemmingsplan te voegen.

Reactie:

Per abuis is het luchtrapport niet meegezonden aan de vooroverlegpartners. Het luchtrapport is nadien alsnog toegezonden aan onder andere de VROM-Inspectie. Bij het ontwerpbestemmingsplan zal uiteraard het luchtkwaliteitsrapport worden toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Aangezien het bestemmingsplan door diverse omstandigheden is vertraagd, is de toelichting van het bestemmingsplan inmiddels voorzien van een nieuwe, recente tekst inzake luchtkwaliteit. Zo is inmiddels het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgesteld. Het NSL is een samenwerkingsprogramma tussen Rijk, provincies en gemeenten, dat ertoe leidt dat Nederland tijdig aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit kan voldoen. Nederland heeft van de Europese Commissie uitstel gekregen van de huidige grenswaarden, omdat het NSL voldoende garandeert dat hiermee binnen de gestelde termijnen wél aan de grenswaarden kan worden voldaan. Nederland moet nu in juni 2011 aan de norm voor fijn stof (PM_{10}) voldoen en op 1 januari 2015 aan de norm voor stikstofdioxide (NO_2). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden en heeft een looptijd van 5 jaar (tot augustus 2014).

Het NSL bestaat uit de volgende elementen:

- een saneringstool, waarmee de luchtkwaliteit in heel Nederland in beeld wordt gebracht en waarmee de effecten van nationale en lokale maatregelen zichtbaar worden;*
- een omvangrijk maatregelenpakket, met zowel landelijke, regionale als lokale maatregelen. Op deze maatregelen rust een uitvoeringsplicht;*
- een monitoringsinstrument, waarmee de voortgang van het NSL wordt bewaakt. Jaarlijks wordt een monitoringsrapportage opgesteld. Als hieruit blijkt dat een maatregel minder effect heeft of een project juist meer vervuiling oplevert, vereist het NSL dat er extra maatregelen worden genomen.*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

De bestemmingsplannen Kop van Leeuwesteyn Zuid en Papendorp maken deel uit van de in het NSL opgenomen ontwikkeling (onder NSL-projectnummer 1310) van het projectgebied 'Leidsche Rijn'. De ontwikkeling van Leidsche Rijn behelst de realisatie van 23.100 woningen, 581.000 m² b.v.o. kantoren en voorzieningen, een P&R en 89,5 hectare netto bedrijfsterrein, alsmede de overkluizing van de rijksweg A2. De in de beide bestemmingsplannen mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn opgenomen in de bovenstaande omschrijving. De Utrechtse Bazaar is momenteel gevestigd aan de Utrechtseweg (in Leidsche Rijn) en wordt verplaatst naar de rand van het gebied Leidsche Rijn.

Een afzonderlijke toets van de bestemmingsplannen Kop van Leeuwesteyn Zuid en Papendorp aan de Wet luchtkwaliteit is derhalve strikt genomen niet nodig. Op verzoek van de gemeente Utrecht zijn desalniettemin de consequenties voor de luchtkwaliteit vanwege de beide bestemmingsplannen gedetailleerd in kaart

gebracht. Medio februari 2011 is dan ook een geactualiseerde beoordeling van de luchtkwaliteit opgesteld. De consequenties zijn berekend op basis van het nieuwe verkeersmodel en met de meest recente achtergrondconcentraties en emissiefactoren die in 2010 zijn vrijgegeven door het ministerie van I&M (voorheen VROM). De conclusie van de geactualiseerde beoordeling van de luchtkwaliteit is dat in het plangebied geen grenswaarden uit de Wet milieubeheer worden overschreden.

2. Provincie Utrecht, Afdeling Ruimte (2)

De provincie constateert dat het voorontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met de provinciale belangen, zoals die zijn beschreven in de provinciale Beleidslijn nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het concept-ontwerpbestemmingsplan geeft dan ook geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (3)

Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft negatief geadviseerd over het bestemmingsplan. Dit is gebaseerd op het ontbreken van informatie om een juiste inschatting te maken of het bestemmingsplan voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde, het 'standstill-beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het bestemmingsplan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. Om aan te tonen dat de ontwikkelingen van Papendorp (onder andere de bouw van een hotel) en Kop van Leeuwesteijn Zuid geen negatieve effecten hebben op het watersysteem, verzoekt het HDSR het waterhuishoudingsplan van Grontmij 2003 nog verder uit te werken en daarin de meest recente ontwikkelingen mee te nemen.

Het HDSR heeft verder de volgende opmerkingen:

De toelichting

De vermelde oppervlaktewaterpeilen in paragraaf 5.8.1 (*inmiddels 5.10.1*) zijn niet correct. De polder Groenewoud heeft een ander peil -0,49m NAP. Zie rapport Oppervlaktewatersysteem Papendorp, maart 2003.

In paragraaf 5.8.2 wordt gesteld dat voor de bouw van het hotel aan het Taatsenplein geen compensatie oppervlaktewater nodig is, omdat bij de aanleg van het watersysteem ruim voldoende oppervlaktewater is gegraven (overcompensatie). Het HDSR kan niet inschatten waar en hoeveel overcompensatie is gegraven en wil daarom graag een onderbouwing zien, bijvoorbeeld een uitwerking van het waterhuishoudingsrapport van Grontmij, maart 2003, van de aanleg van overcompensatie van Papendorp.

In het bestemmingsplan Kop van Leeuwesteijn Zuid wordt voor overcompensatie eveneens verwezen naar reeds gegraven overcompensatie van Papendorp. Ook hiervan is ons niets bekend. Ook hiervan wordt door het HDSR graag een onderbouwing ontvangen, zodat het HDSR kan bepalen of de geplande ontwikkelingen overeenkomen met het aangelegde en aan te leggen watersysteem.

De plangrenzen op pagina 8 en 18 zijn verschillend. Het HDSR gaat ervan uit dat de plangrens overeenkomt met de figuur op pagina 8, zoals ook op de plankaart is ingetekend.

Verbeelding

Op de plankaart ontbreekt volgens het HDSR een stuk watergang aan de westrand van de plankaart. Dit is rechts van het punt waar de rijbanen vanaf de A12 en de rijbaan vanaf de A2 voor afslag 'Centrum' samenkomen. Die delen die als water

bestemd moeten worden, zijn nu bestemd als 'Groen'. Verzocht wordt om de delen van de bestaande watergang te bestemmen als 'Water'.

Procedurele voorwaarden

Het HDSR verzocht om de onderbouwing van de waterhuishouding waarin duidelijk naar voren komt dat overcompensatie is aangelegd voor de afwijkingen ten opzichte van het plan uit 2003. Uit de onderbouwing moet blijken dat de omvang van de overcompensatie zodanig is, dat zowel de ontwikkeling van Papendorp als van Kop van Leeuwesteijn Zuid worden gecompenseerd. Nadat het HDSR hiermee instemt wordt verzocht het bestemmingsplan hierop aan te passen en deze opnieuw toe te sturen aan het HDSR ter goedkeuring.

Reactie:

Naar aanleiding van de opmerkingen van het HDSR is de gemeente in overleg getreden met het HDSR om te komen tot een aangepaste waterparagraaf die voldoet aan de eisen van het HDSR. Inmiddels is deze aangepaste waterparagraaf opgesteld en akkoord bevonden door het HDSR. Op 5 september 2011 heeft het HDSR formeel een positief wateradvies gegeven. De aangepaste waterparagraaf is overgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan Papendorp.

Overigens zal de door de HDSR aangegeven watergang als 'Water' worden opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

4. Brandweer Utrecht (6)

De brandweer merkt op dat op pagina 30 van het concept-ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat het bestemmingsplan binnen de vormen van externe veiligheid blijft. Dit is een mooie conclusie, echter de vraag is dan of er sprake is van een stijging van het groepsrisico (GR). Zoals namelijk aangegeven op dezelfde pagina geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GRO op basis van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen een verantwoordingsplicht.

Reactie

Met behulp van het rekenprogramma RBM2 versie 1.3 is de veiligheidsituatie voor Leeuwenstein berekend wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Als huidige situatie is ingevoerd, vanaf het noorden: Nedal, het bedrijvenpark aan de Groenewoudsedijk, de asfaltcentrale, een transportbedrijf langs de A2 aan de Taatsendijk en de geprojecteerde bebouwing in Papendorp.

Het weggedeelte met de hoogste Groepsrisico (0,14 maal de oriënterende waarde) lag ten zuiden van Leeuwenstein.

De berekening van de nieuwe situatie gaf geen verschil aan met de huidige situatie. Als nieuwe situatie is ingevoerd: ter plaatse van het transportbedrijf aan de Taatsendijk komt een P&R van 4.000 plaatsen (per dag zijn 4.000 parkeerbewegingen aangenomen en als verblijftijd 10 minuten per parkeerbeweging)

Ter plaatse van het oostelijke deel van het bedrijvenpark aan de Groenewoudsedijk komt de Utrechtse Bazaar, waarbij 2,5 dag als maximaal gebruik doordeweeks wordt aangenomen. De bezoekersdichtheid is gesteld op continu 1 persoon per 10 m².

Ter verificatie van de betrouwbaarheid van de berekening is het aantal bezoekers van de bazaar met een factor 10 verhoogd. Daarbij trad geen verschil in uitkomst op, zodat geconcludeerd kan worden dat de afstand tot de A2 te groot is om risico te veroorzaken voor de bazaarbezoekers.

Ook de verblijftijd van de P&R bezoekers is met een factor 10 verhoogd. De uitkomst voor het groepsrisico steeg hierbij met 0,05 maal de oriënterende waarde.

Conclusie

Bij de realisatie van de bazaar en de P&R voorziening treedt geen stijging op van het Groepsrisico. Het Groepsrisico in dit gebied bedraagt 0,14 maal de oriënterende waarde. Het Groepsrisico kan maximaal stijgen tot 0,21 maal de oriënterende waarde wanneer de maximale Gebruiksruimte vastgelegd in het toekomstige Basisnet zal worden bereikt. Op grond hiervan geldt geen verantwoordingsplicht.

In de bijlagen van het ontwerpbestemmingsplan uit september 2009 wordt terecht aandacht besteed aan de risico's rondom de rijkswegen A2 en A12. Daarbij worden ook de nodige afstanden en dichtheden in beschouwing genomen. Echter de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen richt zich niet alleen op wegen, ook moet volgens de brandweer gekeken worden naar spoorwegen en waterwegen. Vooralsnog ontbreekt een beschouwing van het vervoer gevaarlijke stoffen over het Amsterdam- Rijnkanaal.

Reactie:

Abusievelijk is een oude toelichting opgenomen, waarin geen rekening is gehouden met de aanwezigheid van het Amsterdam-Rijnkanaal. De toelichting is vervangen. Uit deze nieuwe toelichting blijkt dat de toegevoegde bebouwing ver onder de dichtheid ligt waarbij een verantwoordingsplicht geldt. Spoorwegen bevinden zich op circa 2 km afstand van het plangebied. Daarmee valt het plan niet binnen het invloedsgebied van deze spoorwegen en zijn zij niet relevant voor de risicosituatie.

5. Kamer van Koophandel Midden-Nederland (12)

Status van het plan

Voor de Kamer van Koophandel Midden-Nederland is het niet geheel duidelijk wat de status van het plan is. Gesproken wordt over een conceptontwerpplan, maar is dit gelijk aan het voorontwerpbestemmingsplan of is dit een concept voorafgaand aan het voorontwerp? De Kamer van Koophandel Midden-Nederland gaat er van uit dat het plan ook nog de inspraak ingaat.

Reactie

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is een voorloper van het ontwerpbestemmingsplan en bedoeld als kader om de vooroverlegpartners op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bij het plan te betrekken. Aangezien reeds over het stedenbouwkundig plan inspraak is gevoerd, is besloten om geen inspraak meer te voeren over een voorontwerpbestemmingsplan. Na instemming van het college van burgemeester en wethouders met het ontwerpbestemmingsplan en deze Nota van overleg, zal het bestemmingsplan als ontwerp ter visie worden gelegd.

Artikel 3 Bedrijf

In de meeste gevallen is aan de bestemming 'Bedrijf' op de plankaart de aanduiding 'kantoor' toegevoegd. In artikel 3.5 staat dat 'ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' geldt dat het vloeroppervlak van de bij het bedrijf horende kantoorruimte ten minste 50% en ten hoogste 70% van het totale bedrijfsvloeroppervlak per bedrijf bedraagt, het overig oppervlak is bedrijfsruimte van het betrokken bedrijf'. De Kamer van Koophandel lijkt dit geen realistische

verdeling van het bedrijfsvloeroppervlak, omdat de bij bedrijven behorende kantoorruimte voor het overgrote deel van de bedrijven beduidend minder zal zijn dan de bedrijfsruimte van het bedrijf. De Kamer van Koophandel vreest dat deze verdeling tot gevolg heeft dat de ontwikkeling van Papendorp zal worden belemmerd, omdat veel bedrijven niet aan de voorgestelde oppervlakteverdeling kunnen voldoen. Dit wordt nu al zichtbaar door de leegstand die zich op Papendorp voordoet. De Kamer van Koophandel stelt voor de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'kantoor' daarom om te zetten in de bestemming 'Bedrijf' óf de bestemming 'Kantoor'.

Reactie:

De markt voor 30/70 is inderdaad een kleinere nichemarkt waarvoor de opname beperkt is. Dat betekent overigens niet dat er helemaal geen markt is. Met enige regelmaat melden zich gegadigden bij de gemeente Utrecht die goed passen in dit profiel van grotendeels kantoorruimte en een klein deel bedrijfsruimte. Daarnaast bestaat Papendorp voor het grootste gedeelte uit een zuivere kantorenbestemming. Er zijn nog ruim voldoende kantorenkavels beschikbaar in omvang variërend tussen 3.000-20.000 m². De bestemming 30/70 remt de ontwikkeling van Papendorp dan ook niet af.

Artikel 4 Gemengd

In dit artikel lid 4.5 'Ontheffing van de gebruiksregels' is een foutje geslopen. Er wordt verwezen naar lid 3.1, dit moet volgens de Kamer van Koophandel een verwijzing naar lid 4.1.

Reactie:

In de regels wordt in artikel 4.5 de verwijzing naar 3.1. vervangen door 4.1.

Artikel 7 Kantoor

Bij de bestemmingsplanomschrijving geeft de gemeente aan dat de voor 'Kantoor' aangewezen gronden ook bestemd zijn voor een ter plaatse van die aanduiding voorziene parkeergarage. Echter, op de plankaart is bij geen enkele bestemming 'Kantoor', deze aanduiding te vinden. Wel is de aanduiding 'parkeergarage' te vinden bij een van de percelen met de bestemming 'Bedrijf', gesitueerd aan de Papendorpseweg. Het betreft de reeds gebouwde parkeergarage.

Reactie:

Dat is correct. De verwijzing naar de aanduiding 'parkeergarage' zal worden opgenomen in de bestemming 'Bedrijf'. De verwijzing naar deze aanduiding in de bestemming 'Kantoor' zal in het ontwerpbestemmingsplan worden verwijderd.

Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Deze lijst van Bedrijfsactiviteiten ontbreekt bij de bijlagen; voor de inzichtelijkheid van het bestemmingsplan is deze informatie noodzakelijk.

Reactie:

De laatste versie van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zal worden bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan.

Deel C: Overleg met de wijkraad

Het concept-ontwerpbestemmingsplan Papendorp is ter advisering voorgelegd aan de wijkraad van Leidsche Rijn. Op dit verzoek om advisering is echter geen reactie ontvangen.

Deel D: Overzicht wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan t.o.v. voorontwerpbestemmingsplan

De wijzigingen die voortvloeien uit deze Nota van overleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve zijn diverse wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het concept-ontwerpbestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen betreffen de volgende:

- enkele bebouwingspercentages van kantoorbestemmingen zijn verhoogd naar 90%, voorheen variërend van 36% en 70%. Het betreft de kavels t1a, t1b, t1c, t2, t3, t4, t7 t/m t11, t13a en t13b, t14 t/m t21. Deze aanpassing is conform het SP Papendorp;
- enkele bebouwingspercentages van kantoorbestemmingen zijn gewijzigd naar 33%, voorheen variërend van 22%, 18% en 45%. Het betreft de kavels n4a, n4b, n3, n2a, n2b, n2c, n9, n11, n13, n14, n16, n18 t/m n21, g5a, g1a, g1c, g2 t/m g4, g5a, g5b en c1. Deze aanpassing is conform het SP Papendorp;
- enkele bebouwingspercentages van bedrijfsbestemmingen zijn gewijzigd naar 33%, voorheen 45%. Het betreft de kavels n27, n23, n24, n22, n8, n10, n12, n15a, n15b, n17. Deze aanpassing is conform het SP Papendorp;
- enkele bouwhoogten van kantoorbestemmingen zijn aangepast van 36 en 70 meter naar een bouwhoogte van maximaal 30 meter. Het betreft de kavels t7 t/m t11, t13a en t13b, t14 t/m t21. Voor Papendorp Noord werd in eerste instantie ook uitgegaan van 36 meter, aangezien in het inmiddels onherroepelijke uitwerkingsplan Papendorp Zuid 36 meter was opgenomen. Echter een bouwhoogte van 30 meter is conform het SP Papendorp;
- de ondergrondse en halfverdiept gelegen parkeergarages zijn expliciet opgenomen in de regels en uitgesloten van het bebouwingspercentage binnen de desbetreffende bestemming. Deze aanpassing is conform het SP Papendorp;
- op de plankaart is een bestemming 'Bedrijf' omgezet naar de bestemming 'Kantoor'. Het betreft kavel n13. In het concept-ontwerpbestemmingsplan was deze kavel niet correct opgenomen op de verbeelding. Conform het collegebesluit van 19 maart 2002 dient deze kavel een kantoorbestemming te verkrijgen;
- enkele bedrijvenbestemmingen zijn uitgebreid in de zin dat voor de gehele kavel een bedrijfsbestemming is opgenomen met bijbehorend bebouwingspercentages, in plaats van een kleinere bedrijfsbestemming met een groenbestemming eromheen. Het betreft de kavels n22, n23, n24, n27 en n28;
- de kavel n26 is van een bedrijfsbestemming omgezet naar een gemengde bestemming GD-2. In verband met de beperkte afzetmarkt heeft de belegger van deze kavel verzocht om de bestaande bebouwing te herontwikkelen tot een hotel. Deze ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid inzake de hotelontwikkelingen;
- de GD-1 bestemming (kavels t7, t8) heeft een hoogteaccent gekregen van maximaal 65 meter. Het overige gedeelte van deze bestemming heeft een maximale bouwhoogte van 30 meter. De aanpassing is conform SP Papendorp. Tevens is het voorterrein bij de bestemming GD-1 betrokken. Voor het overige is een bouwvlak opgenomen;
- een kantorenbestemming, kavels t1a, t1b, t1c, heeft een hoogteaccent gekregen van maximaal 65 meter. De overige bouwhoogte binnen deze kavels is maximaal 36 meter. Deze aanpassing is conform het SP Papendorp;

- de Mercatorlaan is op de verbeelding middels een verkeersbestemming verbonden met de Papendorpseweg. Dit betekent voor de verbeelding dat de bestemming 'Groen' is verkleind en de bestemming 'Verkeer verblijfsgebied' is uitgebreid. Hiermee wordt een eventuele toekomstige rechtstreekse verbinding van de Mercatorlaan en de Papendorpseweg mogelijk gemaakt;
- enkele watergangen zijn expliciet bestemd als 'Water';
- enkele kleinere waterlopen die de bestemming 'Water' hadden en groensnippers die de bestemming 'Groen' hadden zijn opgenomen in de naastgelegen verkeersbestemming. Binnen deze verkeersbestemming 'Verkeer verblijfsgebied' zijn water en groenvoorzieningen mogelijk.