

Memo

Ter attentie van

Datum	12 september 2017
Distributie	
Projectnummer	160712.02
Onderwerp	Watertoets herontwikkeling De Liesbosch (Ravenswade)
Opgesteld door	T. (Thijs) Visser

1 INLEIDING

Voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein 'De Liesbosch' in Nieuwegein wordt in opdracht van Laagraven Investment B.V. een bestemmingsplan opgesteld. Onderdeel van dit bestemmingsplan is de waterparagraaf. Deze waterparagraaf komt tot stand door het uitvoeren van een watertoets. Het doel van de watertoets is om inzichtelijk te maken of de waterhuishoudkundige situatie gaat veranderen naar aanleiding van de ontwikkeling en welke maatregelen genomen kunnen worden om een eventuele verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie te voorkomen. De watertoets is een procesinstrument, waarbij de gemeente, het waterschap en de initiatiefnemer onderlinge afstemming zoeken.



Figuur 1: Topografische ligging herontwikkelingslocatie te Nieuwegein (bestemmingsplangrenzen), exclusief infrastructurele aanpassingen

2 PROJECTSITUERING

De ontwikkeling

Het plangebied ligt aan de noordzijde van Nieuwegein, tussen Utrecht en Nieuwegein in. Ten noorden van het plangebied loopt de A12, ten oosten van het plangebied de N408 (Laagravenseweg) en ten zuiden van het plangebied bevindt zich de Ravenswade. Het plangebied staat ook wel bekend als locatie van de voormalige Greenery.

Naast de ontwikkeling op het bedrijventerrein zullen ook aanpassingen in de infrastructuur buiten het plangebied plaatsvinden. De reden is dat de infrastructuur aangepast zal moeten worden om een goede verkeersafwikkeling, o.a. t.b.v. de ontwikkeling te realiseren. Er zal een extra inrit naar het noordelijk deel van het bedrijventerrein worden gerealiseerd, de kruising N408-Ravenswade zal worden geoptimaliseerd en er zal een extra ontsluitingsweg aan de zuidzijde van het terrein worden aangelegd inclusief aansluiting op de N408 iets ten zuiden van de kruising met de N409.

Het project omvat (naast de infrastructurele wijzigingen) de bouw van een distributiecentrum / logistiek centrum inclusief bijkomende infrastructuur, parkeervoorzieningen, opstellocaties en watercompensatie. Het maximaal bebouwingsoppervlak van de herontwikkelingslocatie zal worden vastgesteld op 70% van het bouwvlak (van 18 ha). Het toekomstige verhard oppervlak is afhankelijk van de inrichting en nog niet bekend, maar zal toenemen ten opzichte van de referentiesituatie. In onderstaande tabel is een overzicht van de ruimtelijke indeling van het terrein voor de afgelopen jaren gegeven. Het betreft hier alleen het (noordelijk) herontwikkelingsgebied, exclusief de twee bestaande 'kantoor'gebouwen Ravenswaade 2 en 4 (welke ongewijzigd gehandhaafd blijven) en exclusief de infrastructurele aanpassingen (buiten de ontwikkelingslocatie). Voor het bestaand bebouwd en verhard oppervlak is 2010/2015 als referentiesituatie aangemerkt.

Tabel 1: Overzicht ruimtelijke indeling te herontwikkelen locatie

	2010/2015
Bebouwd [m ²]	53.000
Verhard [m ²]	96.000
Onverhard [m ²]	54.000
Totaal [m²]	203.000

Kenmerken onderzoekslocatie

Maaiveldhoogte

Er is een inmeting gedaan op locatie. Hieruit is gebleken dat de maaiveldhoogte van het plangebied varieert tussen NAP +1,7 m en NAP + 2,2 m.

Bodemopbouw en grondwater

Voor het noordelijk plangebied heeft Aveco de Bondt op 12 juli 2016 een veldonderzoek uitgevoerd naar de bodemsamenstelling en de voorkomende grondwaterstand op de projectlocatie. De resultaten van de onderzoek zijn in het rapport met kenmerk R_JOK/155 150093 opgenomen. De locatie is in het verleden eind jaren '60 opgehoogd voor de realisatie van het industrieterrein met ca. 2 m zand. Uit het bodemonderzoek volgt dat in de toplaag op de locatie regelmatig nog een laag klei van ca. 0,5 m dikte wordt aangetroffen. Onder het zandpakket bevindt zich het oude maaiveld (klei/veen toplaag van ca. 3 m dikte. Tijdens de boringen is ook de grondwaterstand van dat moment gemeten. Deze varieerde van 0,5 tot 1 meter beneden maaiveld.

Voor het zuidelijke plangebied (samenhangend met verkeersmaatregelen) heeft Aveco de Bondt op 8 december 2016 een veldonderzoek uitgevoerd naar de bodemsamenstelling en de voorkomende grondwaterstand op de projectlocatie. De resultaten van de onderzoek zijn in het rapport met kenmerk R-JOK/160 150093.02 opgenomen. De bodemsamenstelling van de bovenste 2 – 2,5 meter is in kaart gebracht met handboringen. Hieruit blijkt dat de bovenste 0,50 – 0,70 meter bestaat uit klei-achtig materiaal. Onder deze laag bevindt zich matig tot zeer grof zand. Dit gebied is in het verleden niet opgehoogd. Tijdens de boringen is ook de grondwaterstand van dat moment gemeten. Deze varieerde van 1,0 tot 1,2 meter beneden maaiveld.

Het is duidelijk dat de ontwikkelingslocatie is opgehoogd met 2 m zand en hieronder een oude maaiveldlaag aanwezig is met een toplaag van klei/veen van 3 m. Het (nieuwe) maaiveld op de ontwikkelingslocatie heeft een dunne toplaag van klei en de grondwaterstand kan tot minder dan een meter onder maaiveld stijgen. Bovenstaande resulteert erin dat de locatie zich niet goed leent voor infiltratie van hemelwater.

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt in een peilgebied met streefpeilen NAP +0,45 m en NAP +0,35 m, respectievelijk in de zomer en de winter. In het noorden van het projectgebied bevond zich een plas welke in de legger aangemerkt staat als geïsoleerd water. Deze plas is al geruime tijd niet meer aanwezig en deze is, voor zover bekend, niet met bergingsdoeleinden aangebracht. Het hoogheemraadschap heeft er mee ingestemd dat deze 'plas' niet wordt aangemerkt als oppervlaktewater en er geen compensatie is vereist bij herinrichting van dit gebied. Langs de N408 lopen diverse tertiaire oppervlaktewateren. Ter hoogte van de kruising tussen de N408 en N409, waar de nieuwe ontsluitingsweg is gepland, zijn de bermsloten onderdeel van het primaire watersysteem van het waterschap. Een overzicht van het aanwezige leggerwater is gegeven in Figuur 2.



Figuur 2: Overzicht bestand oppervlaktewater

Overige (water)belangen

Binnen het gebied zijn geen overige (water)belangen bekend. Dat wil zeggen dat er geen raakvlakken met waterkeringen zijn, dat het plangebied geen grondwaterwingsgebied betreft en dat er geen persleidingen in de buurt liggen (bron: www.dewatertoets.nl & provincie Utrecht).

Toepassingsgebied onderhavige notitie

Onderhavige notitie heeft betrekking op de watercompensatie ten gevolge van de voorgenomen herontwikkeling van de ontwikkelingslocatie bekend als het voormalige veilingterrein van de Greenery.

Eventuele watercompensatie ten gevolge van aanpassing in de verkeersontsluiting naar het industrieterrein toe zal worden beschouwd in een separate notitie.

3 BELEID

Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Zij is beheerder de oppervlaktewaterlichamen en verantwoordelijk voor de waterhuishouding. Daarnaast beheert het waterschap de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI's) in haar beheersgebied. De gemeente Nieuwegein is met name verantwoordelijk voor de afvoer van vuilwater en het onderhouden van voldoende ontwateringsdiepte (grondwaterstand) in de openbare ruimte.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het waterschap is verantwoordelijk voor het oppervlaktewatersysteem in het stedelijk en het landelijk gebied binnen haar beheergrenzen. Zij draagt er zorg voor dat hevige neerslag, hetzij kortstondig, danwel langdurig, voor zo min mogelijk overlast zorgt en dat er voldoende en voldoende schoon water beschikbaar is in drogere perioden. In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) zijn aan overlastsituaties definities en frequenties meegegeven. Zo mag eens in de 10 jaar 6% van het grasland inunderen als gevolg van overstromende watergangen. Voor stedelijk gebied is dit eens in de 100 jaar, wat te maken heeft met de economische en maatschappelijke schade die door inundatie wordt geleden. Eens in de vijf jaar toetst het waterschap haar watersysteem aan deze eisen. Om ervoor te zorgen dat voldaan wordt aan deze eisen, stelt het waterschap randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft op 22 juli 2016 middels een memo haar zienswijze gegeven op de herontwikkeling van 'De Liesbosch' en heeft hierin een beleidskader geschetst waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Het waterschap focust hierbij met name op het tegengaan van versneld afstromen van hemelwater of de effecten hiervan en het compenseren van gedempt oppervlaktewater. Daarnaast dient voorkomen te worden dat vervuild hemelwater direct tot afstroming komt richting het oppervlaktewater. Uit de reactie van het waterschap volgen de eisen aan de herontwikkeling met betrekking tot het aspect water:

- Verhard oppervlak en demping van oppervlaktewater dient als volgt te worden gecompenseerd:
 - Verhard oppervlak, infiltratievoorziening: hemelwater kan tijdelijk geborgen worden en binnen de planlocatie worden geïnfiltreerd. Wanneer dit het geval is dient er in totaal 45 mm berging over de toename verhard oppervlak te worden gerealiseerd.
 - Verhard oppervlak, compensatie door oppervlaktewater: het effect van versnelde afstroming op waterstanden en afvoeren in het watersysteem kan worden weggenomen door het watersysteem te vergroten. Hierdoor ontstaat extra berging, waardoor versnelde afvoer bij hevige neerslag niet tot overlast leidt. De richtlijn die het waterschap hanteert is een compensatie van 15% van de toename verhard oppervlak.
 - Demping oppervlaktewater: een demping van oppervlaktewater dient 100% gecompenseerd te worden.
- Ten behoeve van de kwaliteit van het oppervlaktewater dienen maatregelen te worden getroffen om verontreiniging tegen te gaan:
 - Het gebruik van uitlogende materialen (zink, koper, lood) is niet toegestaan.

- Dakwater is schoon en mag direct geloosd worden op oppervlaktewater (mits dit wordt gecompenseerd).
- Hemelwater dat afkomstig is van wegen en parkeerplaatsen mag op oppervlaktewater geloosd worden, mits via een grondpassage of een andere zuiverende voorziening geloosd wordt.
- Hemelwater dat afkomstig is van opstelplaatsen voor vrachtwagens dient apart ingezameld te worden en via een wadi of oliewaterscheider af te voeren naar oppervlaktewater, danwel vuilwaterriolering.
- Bij aanpassingen van de weg en het watersysteem dient gecontroleerd te worden of de waterafvoer goed geborgd is.
- Ten aanzien van klimaatbestendig ontwikkelen heeft het waterschap de ambitie uitgesproken om 45 mm berging per vierkante meter verhard oppervlak binnen een plangebied te realiseren. Dit geldt voor het totaal verhard oppervlak. Het betreft een ambitie en geen eis.

Gemeente Nieuwegein

Het beleid van de gemeente Nieuwegein ten aanzien van het aspect water staat verwoord in de Nota Waterplan en het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan. De Nota Waterplan is vastgesteld in samenwerking met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en het drinkwaterbedrijf Vitens. De Nota Waterplan geeft een reeks maatregelen voor de verbetering van het watersysteem. Het doel is het voorkomen van wateroverlast, een goede kwaliteit van het oppervlaktewater in de stad en een goede kwaliteit drinkwater. Maatregelen zijn onder andere het afkoppelen van schoon regenwater, uitbaggeren, het verbeteren van de doorstroming en het aanleggen van bergbezinkbassins. Voor de gemeente zijn de eisen van het waterschap ten aanzien van compensatie en waterkwaliteit leidend.

In het kader van de Wet milieubeheer maken gemeenten een beleidsplan voor het beheer van de riolering. Het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan (VGRP). Belangrijke doelen van het rioleringsplan zijn de inzameling van stedelijk afvalwater, transport van dit afvalwater naar lozingspunt, zorgen voor inzamelen van hemelwater in het openbare gebied, voorkomen van vuilemissies naar oppervlaktewater, grondwater en bodem en het voorkomen van grondwateroverlast op basis van het grondwaterbeleidsplan.

4 WATEROPGAVE

Hemelwater

Het beleid van het waterschap is erop ingericht om een extra belasting als gevolg van versnelde afstroming van verharde oppervlakken tegen te gaan. Dit kan worden gerealiseerd door het water van de verharde oppervlakten op te vangen en te infiltreren of (tijdelijk) te bergen in hiervoor aan te leggen voorzieningen.

Infiltratie van hemelwater is gezien de gegeven bodemopbouw en grondwaterstand geen goede optie. De toplaag van klei heeft een lage doorlatendheid, waardoor het zorgt voor trage infiltratie – echter met grondverbetering kan dit wel worden aangepakt. De hoge grondwaterstand zorgt voor een beperkte infiltratiemogelijkheid en dit leidt dan weer tot een slechte weerbaarheid van het systeem wanneer twee extreme buien elkaar in korte tijd opvolgen. Er wordt dus voornamelijk gekeken naar de optie om water te bergen in tijdelijke voorzieningen en vertraagd af te voeren richting nieuw oppervlaktewater.

Toename verhard oppervlak ontwikkelingslocatie

Het is nog onbekend wat de toename verhard oppervlak (bebouwing en verharding) door de herontwikkeling zal zijn. Dit is afhankelijk van de toekomstige indeling van dit terrein. Dit is bijvoorbeeld mede afhankelijk van ontwikkeling van de locatie door/voor één of juist meerdere bedrijven.

Om een indicatie te geven van de bergingsopgave wordt een worst-case scenario uitgewerkt, waarbij de volledige ontwikkelingslocatie verhard wordt. Er wordt gekeken naar berging in oppervlaktewater (binnen en buiten plangebied), berging in ondergrondse voorzieningen en een combinatie van deze twee.

Wanneer een toename van het verhard oppervlak middels oppervlaktewater gecompenseerd wordt, dient rekening gehouden te worden met een compensatieplicht van 15%, bij voorkeur binnen het plangebied. Het gehele plangebied is 20,3 hectare. De huidige verharding is 14,9 ha (zie tabel 1). De toename verhard oppervlak is hiermee 5,4 ha. Er zal 8.100 m² oppervlaktewater moeten worden aangelegd. Echter daar compensatie van de toename van het verhard oppervlak middels nieuw oppervlaktewater binnen het plangebied dient te worden gerealiseerd betreft toename van het verhard oppervlak maximaal 4,7 ha. Het aan te leggen oppervlaktewater is in dit geval 7.000 m².

Wanneer een toename van het verhard oppervlak in ondergrondse voorzieningen (bijvoorbeeld bergingskratten) wordt gecompenseerd, wordt uitgegaan van 45 mm berging per vierkante meter. In geval van 5,4 ha toename verhard oppervlak komt dit neer op 2.430 m³ berging. Wanneer dit in wordt geborgen in kratten van 0,66 meter hoog en 0,8 meter breed/lang, zullen ca. 6000 kratten benodigd zijn. gezamenlijk hebben deze een oppervlak/ruimtebestek van 3.840 m².

Een combinatie van twee bovenstaande oplossingen is ook mogelijk. Wanneer bijvoorbeeld 50.000 m² toename verhard oppervlak wordt gerealiseerd, blijft 4.000 m² over om de aanleg van nieuw oppervlakte water te realiseren. Hiermee is echter de helft

van de toename van verhard oppervlak gecompenseerd. De andere helft kan worden gecompenseerd door de aanleg van 1.050 m³ kratten. Bij bovengenoemde dimensies zijn hiervoor 2.600 kratten benodigd, met een ruimtebestek van 1.664 m².

De benoemde scenario's zijn in onderstaande tabel gepresenteerd.

Tabel 2: Overzicht oplossingsrichtingen worst-case scenario's

Voorziening	Toename verhard oppervlak	Te realiseren oppervlak / berging
Berging in oppervlaktewater, binnen ontwikkellocatie	47.000 m ²	7.000 m ²
Berging onder de grond (kratten)	54.000 m ²	2.430 m ³
Combinatie oppervlaktewater en kratten	50.000 m ²	4.000 m ² oppervlaktewater 1.050 m ³ kratten

De genoemde waarden zijn indicatief en geven een richtlijn van de range. Bij de uitwerking van de keuzes zal ook gekeken moeten worden naar de haalbaarheid van de verschillende opties. Het gebruik van kratten is gezien de hoogte van de grondwaterstand ook afhankelijk van de plaats van toepassing (hoogte van het toekomstige maaiveld ter plaatse). Hierbij zal ook moeten worden gekeken naar hoe dit vertraagd afgevoerd kan worden en waarheen. Verder moet ook duidelijk worden aangegeven waar een eventueel overstort op loost.

Bij de uitwerking van de uiteindelijke inrichting zal duidelijk worden hoeveel gecompenseerd zal moeten worden en vervolgens dient ook uitgewerkt te worden op welke wijze dit gecompenseerd zal worden. De maatregelen kunnen beperkt worden door het verminderen van de toename van het verhard oppervlak of bijvoorbeeld door het toepassen van groene daken.

Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat afvoer via een Wadi een zeer wenselijk alternatief is voor het afvoer van hemelwater. Verzocht is om dit alternatief ook nadrukkelijk mee te nemen in de oplossingsrichtingen.

Ten aanzien van de klimaatambitie van het waterschap om 45 mm voor het geheel verhard oppervlak te bergen in het kader van klimaatadaptatie, wordt doorverwezen naar de ambitie van de ontwikkelaar. Hiervoor wordt geen directe eis opgenomen en het is aan de ontwikkelaar hoe hier mee wordt omgegaan. Ter indicatie kan echter op dezelfde wijze een benodigde voorziening worden doorgerekend als voor de compensatie eis. Zo leidt 20,3 ha verharding tot een benodigde berging van 9.135 m³. Dit kan worden geborgen in 22.500 kratten met een gezamenlijk oppervlak van 14.400 m². Voor de robuust het van het nieuwe systeem wordt aanbevolen om wel rekening te houden met toekomstig verwachte wijzigingen in klimaat.

Vuilwater

Het vuilwater wordt gescheiden van hemelwater aangeboden aan het bestaande pompstation voor de afvoer van vuilwater in de omgeving. Hierbij zal worden aangesloten op een deel van de bestaande infrastructuur. Een groot gedeelte van de huidige riolering zal worden verwijderd en vervangen door een nieuw stelsel. Met de gemeente dient nog afstemming plaatsvinden op welke wijze dit exact zal worden ingevuld.

Overige aandachtspunten

Bouwpeilen

Ten aanzien van het te hanteren bouwpeil dient rekening gehouden te worden met de droogleggingseis van 0,7 meter. De maximale waterstand in de bermsloten is NAP +0,75 m (zomerpeil + 0,30 m peilstijging). Het maaiveld moet daarom minimaal NAP +1,45 m zijn. Aangezien dit in de huidige situatie al het geval is zal dit geen problemen opleveren. Het is met het oog op klimaatverandering en het voorkomen van heviger buien dan de ontwerpbui wel aan te raden om bebouwing op een hoger niveau te bouwen dan de weg / parkeervoorzieningen. Wanneer er wateroverlast plaatsvindt zal dit minder snel tot economische schade leiden.

Transport hemelwater

Het hemelwater van schone oppervlakken (daken) zal bij voorkeur of via een wadi worden afgevoerd of direct op nieuw aan te leggen oppervlaktewater binnen het plangebied worden geloosd. Voor het hemelwater van de wegen en parkeervoorzieningen zal voor grote delen van de locatie gelden dat dit zal worden afgevoerd via een riolering onder de (weg)verharding. Door kolken langs de wegen en parkeervoorzieningen toe te passen wordt de riolering gevuld. De riolering ligt uiteindelijk in een afschot richting de nog aan te leggen sloten binnen het plan gebied en loopt hier in leeg. Idealiter bevindt het uitstroombniveau van de riolering zich op NAP +0,75 m of hoger.

Zuiveren hemelwater

Wanneer er rechtstreeks op (nieuw aan te leggen) oppervlaktewater geloosd wordt, dient rekening gehouden te worden met de kwaliteit van het lozingswater. Water dat van daken komt kan in een apart stelsel worden verzameld en direct op het oppervlaktewater geloosd worden. Water dat van de weg en de parkeervoorzieningen afkomstig is, is mogelijk verontreinigd. Hiervoor dient een grondpassage, wadi danwel een sedi-pipe oplossing, te worden voorzien. Voor gebieden met opstelplaatsen voor vrachtauto's geldt dat dit in combinatie met een oliewaterscheider toegepast dient te worden. Op deze wijze wordt vervuiling van het oppervlaktewater tegengegaan.

Vergunningen

Voor de uitvoering van de werkzaamheden zal een watervergunningen aangevraagd moeten worden. Vergunningplichtige activiteiten zijn:

- Het laten toenemen van het verhard oppervlak.
- Het dempen en aanleggen van oppervlaktewater.
- Het lozen van hemelwater op oppervlaktewater.
- Het onttrekken en lozen van eventueel bemalingswater.

Daar bij het opstellen van het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit is opgenomen voor de watercompensatie zijn in de planregels ook nadere eisen geformuleerd waaruit volgt dat bij (gefaseerde) herinrichting van het gebied een watervergunning wordt aangevraagd waarin een onderbouwing van de watercompensatie nader is uitgewerkt.

5 CONCLUSIE

Voor de ruimtelijke procedure voor de herontwikkeling van industrieterrein “De Liesbosch” is door Aveco de Bondt een watertoets opgesteld. Deze watertoets dient als eerste aanzet, waarin het beleidskader en de omgevingsaspecten worden besproken.

De ontwikkeling betreft de bouw van een distributiecentrum / logistiek centrum inclusief bijhorende parkeervoorzieningen, opstelplaatsen en infrastructuur en de wijziging van de verkeerssituatie (aanleggen nieuwe ontsluitingsweg en aanpassen kruispunten) in de omgeving. Op dit moment is ten aanzien van de herontwikkeling van het distributiecentrum / logistiek centrum nog onbekend hoeveel het verhard oppervlak toeneemt ten opzichte van de huidige situatie, mede daar de ontwikkeling in fases zal plaatsvinden. Aannemelijk is echter dat dit meer dan 2 hectare zal zijn. De ontwikkelingslocatie betreft een opgebrachte zandlaag op een kleiige en venige ondergrond en is bekend met vrij hoge grondwaterstanden.

Om versnelde afvoer van hemelwater van verharde oppervlakten tegen te gaan dient in het plan een hemelwatercompensatie opgenomen te worden. Richtlijnen / eisen voor de dimensies van deze compensatie zijn door Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden aangegeven. Voor de compensatie van een toename van het verhard oppervlak dient rekening te worden gehouden met compensatie ter grootte van minimaal 15% van de toename van de verharding. Dit geldt voor het gehele plangebied. Om de demping van oppervlaktewater te compenseren dient het gedempte oppervlak volledig gecompenseerd te worden door de aanleg van nieuw oppervlaktewater (100%). Uitgangspunt is dat de compensatie plaats vindt nabij de locatie waar de demping heeft plaatsgevonden, zodat de capaciteit van de watergang niet wordt beïnvloed. Voor aanpassingen ter plaatse van de ontwikkelingslocatie, geldt dat deze compensatie plaats dient te vinden binnen de ontwikkelingslocatie (het plangebied).

Vuilwater wordt gescheiden ingezameld, afgevoerd en aangeboden aan de plangrenzen.

Bovenstaande uitgangspunten / eisen zullen worden opgenomen in de planregels, waardoor deze ook geborgd worden.

Wanneer de contouren van de herontwikkeling duidelijker worden kan het plan verder worden uitgewerkt en kan worden gekeken naar de drooglegging van het terrein, de manier waarop hemelwater in het plangebied wordt afgevoerd, de zuivering van vervuild hemelwater en de benodigde vergunningen en ontheffingen voor de uitvoering van het werk. Dit zal dan per ontwikkelingsfase separaat worden voorgelegd ter toetsing aan het hoogheemraadschap.