

Nota van Beantwoording Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro
Concept- ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan

Gemeente Zoetermeer
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
December 2013

Op 3 september 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het concept ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan en besloten om het vooroverleg te starten met de betrokken instanties ex artikel 3.1.1 Bro.

In het kader van ex artikel 3.1.1 Bro is het concept ontwerpbestemmingsplan verstuurd naar:

1. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;
2. Inspectie Leefomgeving en Transport;
3. Hoogheemraadschap van Rijnland;
4. Stadsgewest Haaglanden;
5. Veiligheidsregio Haaglanden-Brandweer;
6. N.V. Nederlandse Gasunie;
7. Kamer van Koophandel Haaglanden;
8. ProRail;
9. Dunea;
10. Tennet Zuid-Holland
11. NV Nederlandse Spoorwegen;
12. Rijkswaterstaat;
13. KPN.

De volgende instanties hebben niet gereageerd op het verzoek om overleg:

1. Inspectie Leefomgeving en Transport;
2. Stadsgewest Haaglanden;
3. N.V. Nederlandse Gasunie;
4. Kamer van Koophandel Haaglanden;
5. ProRail;
6. Dunea;
7. Tennet Zuid-Holland;
8. NV Nederlandse Spoorwegen;
9. KPN.

De volgende instanties hebben een inhoudelijke reactie gegeven op het concept ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Boerhaavelaan:

1. Rijkswaterstaat;
2. Veiligheidsregio Haaglanden-Brandweer;
3. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;
4. Hoogheemraadschap van Rijnland.

Hieronder is in de eerste kolom een samenvatting van de ingekomen reacties opgenomen. In de tweede kolom staat het antwoord en zijn eventuele aanpassingen op het concept-ontwerpbestemmingsplan aangegeven.

	Overlegreactie	Antwoord en eventuele aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan
1. Rijkswaterstaat, d.d. 20 september 2013		
	Rijkswaterstaat geeft aan dat zij -kijkend naar haar belangen- geen opmerkingen heeft op het conceptontwerp bestemmingsplan. In paragraaf 5.2 Verkeer is opgenomen dat de onderliggende paragrafen nog	Aan Rijkswaterstaat wordt het ontwerpbestemmingsplan toegezonden. Het verkeersonderzoek is niet gewijzigd.

	gewijzigd kunnen worden als gevolg van een actualisatie. Rijkswaterstaat is zeer benieuwd naar de uitkomsten van de genoemde actualisatie en verzoekt haar op de hoogte te stellen van de resultaten.	
2. Veiligheidsregio Haaglanden-Brandweer (VRH), d.d. 25 september 2013.		
2.1	Vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de Afrikaweg en rijksweg A12 is de circulaire 'Risconormering vervoer gevaarlijke stoffen' uit 2012 van toepassing op dit bestemmingsplan. Voor zowel de Afrikaweg als de rijksweg A12 geldt op basis van de circulaire geen veiligheidszone (plaatsgebonden risicocontour met een kans van 10-6 per jaar). Deze contouren vormen daarmee geen belemmering voor dit plangebied.	Deze conclusie wordt onderschreven.
2.2	In de paragraaf EV van het bestemmingsplan is aangegeven dat op dit moment nog een ander onderzoek naar externe veiligheid wordt uitgevoerd, zodat de paragraaf externe veiligheid vervolgens kan worden geactualiseerd. Geadviseerd wordt om de uitkomsten van het EV-onderzoek te verwerken in de paragraaf EV en de verantwoording groepsrisico. Afhankelijk van de uitkomsten van het EV-onderzoek kunnen door de VRH aanvullende maatregelen worden geadviseerd. De VRH ontvangt daarom graag de volgende versie van het voorliggende bestemmingsplan	Het nader onderzoek naar externe veiligheid is recentelijk afgerond en bij de plantoelichting gevoegd van het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage 6). De Veiligheidsregio Haaglanden (Regionale Brandweer) wordt geattendeerd op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Boerhaavelaan en over waar het plan met alle bijlagen kan worden bekeken. Een eventuele reactie op de berekening zien wij met belangstelling tegemoet.
2.3	Op dit moment zijn in het bestemmingsplan nog geen inrichtingen uitgesloten waarop het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing is. Geadviseerd wordt om in de toelichting en regels van het bestemmingsplan de realisatie van Bevi-inrichtingen uit te sluiten.	Dit advies wordt overgenomen. Bevi-inrichtingen worden uitgesloten binnen de bestemmingen Gemengd en Wonen, door middel van een regeling onder de 'specifieke gebruiksregels'.
2.4	Om de gevolgen bij het vrijkomen van giftige stoffen te beperken, wordt geadviseerd om bij eventuele verbouw en (vervangende) nieuwbouw van objecten een technische voorziening te plaatsen, zodat de ventilatie met een eenvoudige handeling kan worden uitgeschakeld. Dit mag ook een handmatige handeling zijn. Het is daarbij van belang dat ramen en ventilatieopeningen kunnen worden gesloten. Dit geldt voor objecten bestemd voor het verblijven van mensen	De nieuwe geprojecteerde bebouwing zal moeten voldoen aan de thermische isolatie-eisen van het Bouwbesluit. Deze eisen hebben tevens een beschermend effect bij incidenten met toxische stoffen. Dit aspect zal betrokken worden bij de bouwplanontwikkeling.
2.5	Het is belangrijk dat de zelfredzaamheid van mensen wordt verhoogd. Bij een incident met het transport van brandbare vloeistoffen of gassen op de A12 of de Afrikaweg is het van belang dat mensen veilig kunnen vluchten. Bij eventuele verbouw of (vervangende)	Voor de ontsluiting van nog niet gerealiseerde bebouwing wordt aangesloten op het bestaande wegennetwerk, waarbij uit oogpunt van externe veiligheid voor de meest gunstige route zal worden gekozen. Dit om de zelfredzaamheid van aanwezigen, in het geval van een calamiteit, te verhogen. Dit aspect zal betrokken worden bij de

	nieuwbouw van objecten binnen het invloedsgebied (325 meter) van de A12 en Afrikaweg, is het belangrijk dat mensen veilig kunnen vluchten. Dit betekent dat onafhankelijk van de locatie van het incident de vluchtweg wordt geadviseerd, via de tuin / gevel van de objecten aan de afgekeerde zijde van de rijksweg A12 of de Afrikaweg	verdere planontwikkeling (buiten het kader van het bestemmingsplan).
2.6	Binnen de invloedsgebieden van de Rijksweg A12 en de Afrikaweg zijn verschillende objecten aanwezig waarin personeelsleden, leerlingen en/of bezoekers verblijven. Geadviseerd wordt dat het aanwezige personeel en/of de BHV-organisatie is voorbereid op eventuele calamiteiten (met gevaarlijke stoffen) die buiten de objecten kunnen plaatsvinden, maar effecten binnen de objecten kunnen hebben. Hierbij is van belang dat zij ook weten te assisteren om zichzelf in veiligheid te brengen. Hierbij is het ook belangrijk dat dit wordt geborgd en structureel wordt geoefend. Bijvoorbeeld door middel van een plan ten behoeve van noodsituaties.	Het voorbereiden van personeel en/of de BHV-organisatie op een ongeval met gevaarlijke stoffen wordt niet geregeld door een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan regelt in beginsel alleen het ruimtebeslag, het toegestane gebruik en de bouwmogelijkheden. Dit aspect zal een rol spelen wanneer (een deel van) de ontwikkeling daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.
2.7	Om ervoor te zorgen dat mensen goed voorbereid zijn en weten hoe ze moeten reageren bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op de rijksweg A12 of de Afrikaweg is het van belang dat zij hier vooraf over worden geïnformeerd. Geadviseerd wordt om de bewoners en vaste bezoekers van objecten binnen het invloedsgebied van de rijksweg A12 en Afrikaweg te informeren over de verschillende risico's en gevaren van de transportroutes gevaarlijke stoffen en de wijzen van alarmeren en de wenselijke manier van reageren tijdens incidenten (risicocommunicatie). Dergelijke informatie dient op gezette tijden herhaald te worden, zodat het onderwerp onder de aandacht blijft.	Het voorbereiden van mensen op een ongeval met gevaarlijke stoffen wordt niet geregeld door een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan regelt in beginsel alleen het ruimtebeslag, het toegestane gebruik en de bouwmogelijkheden. Dit aspect zal een rol spelen wanneer (een deel van) de ontwikkeling daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.
2.8	Voor wat betreft de bereikbaarheid voor hulpdiensten en bestrijdbaarheid van incidenten is het van belang dat de toegankelijkheid, opstelplaatsen en bluswatervoorzieningen voor dit plangebied voldoende zijn. Op dit moment zijn, onder normale omstandigheden, de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de bluswatervoorzieningen voldoende. De exacte invulling van het gebied moet nog plaatsvinden. Het is voor de VRH op dit moment dan nog niet mogelijk om concrete maatregelen te adviseren. Een aandachtspunt bij de bereikbaarheid voor de hulpdiensten is het dak van de	Dit deel van de vooroverlegreactie zal worden betrokken bij de verdere planvorming. Bij de concrete ontwikkeling van (een deel van) het plangebied, zal contact worden opgenomen met de Veiligheidsregio om te spreken over ontsluiting, bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en dergelijke.

	ondergrondse parkeergarage: deze moet voldoende sterk zijn om de hulpverleningsvoertuigen te kunnen dragen. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen dat in de gehele groenstrook langs de Boerhaavelaan ontsluitingen van het gebied kunnen worden gerealiseerd. Evenals de mogelijkheid voor de realisatie van een ontsluiting van het gebied op de Boerhaavelaan ter hoogte van het stationsplein. Geadviseerd wordt om bij de nadere invulling van het plangebied rekening te houden met de eisen die voor de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen gelden. Op het moment dat meer bekend is over de concretere invulling van het plangebied, dan wordt geadviseerd om contact op te nemen met de afdeling Risicobeheersing van de VRH.	
	Niet alle geadviseerde maatregelen kunnen worden opgenomen in dit bestemmingsplan, maar zijn bedoeld voor andere afdelingen binnen de gemeente. Deze maatregelen kunnen mogelijk binnen andere ruimtelijke plannen of door andere disciplines van de gemeente worden geborgd. De VRH gaat ervan uit dat, na de bestuurlijke besluitvorming, de overgenomen maatregelen bij de juiste afdeling(en) van de gemeente Zoetermeer bekend worden gemaakt.	Aan de geadviseerde maatregelen die niet kunnen worden opgenomen in een bestemmingsplan zal door de gemeente Zoetermeer separaat van de bestemmingsplanprocedure aandacht worden gegeven. De meeste maatregelen hebben betrekking op de concrete ontwikkeling van het plangebied. Te zijner tijd zal hierover contact worden gezocht met de Veiligheidsregio.
3. Provincie Zuid-Holland, 1 oktober 2013		
3.1	Het bestaande en nieuw aan te leggen water is niet bestemd op de verbeelding. De normen van het Hoogheemraadschap Rijnland zijn echter wel opgenomen in de regels. Verzocht wordt het bovenstaande juridisch te borgen op zowel verbeelding als in de planregels.	Verwezen wordt naar de beantwoording op overlegreactie 4.2
3.2	In het e-formulier heeft u aangegeven dat het plan is gebaseerd op een actuele regionale woonvisie, dit is niet juist. Wij constateren, op basis van uw gegevens in de planmonitor woningbouw van de provincie, dat u meer woningen in vastgestelde bestemmingsplannen heeft geprogrammeerd dan de WBR 2010. U dient regionale afstemming over dit bestemmingsplan te zoeken op basis van art. 2 van de Verordening Ruimte. In aanvulling op uw huidige onderbouwing van het bestemmingsplan is gemotiveerde instemming van de regio nodig, welke onderbouwd is vanuit regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.	Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in 540 woningen en bevat een flexibiliteitsbepaling dat nog eens circa 18.000 m² kantoor gewijzigd mag worden naar maximaal 150 woningen. In totaal maakt het bestemmingsplan daarmee 540 + 150 = 690 woningen mogelijk. De 540 woningen waren reeds eerder opgenomen in de WBR2010. De 'flexibele' 150 woningen zijn tot nu toe niet opgenomen in de WBR. Wel zijn deze woningen opgenomen in de notitie Actueel en realiseerbaar woningbouwprogramma Haaglanden, waar nu op regionaal niveau aan wordt gewerkt. De verwachting is dat de notitie in december 2013 wordt vastgesteld door het bestuur van Haaglanden en begin 2014 ter goedkeuring wordt

		voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. De provincie vraagt nadrukkelijk om regionale afstemming van het woningbouwprogramma bij haar beoordeling van het bestemmingsplan. Met de opname van de flexibele 150 woningen in de binnenkort vast te stellen regionale notitie wordt aan deze voorwaarden voldaan. Omdat de notitie nog niet is vastgesteld heeft de provincie in een ambtelijk overleg op 5 november 2013 verzocht om, vooruitlopend hierop, door Haaglanden te laten bevestigen dat zij instemmen met de opname van 150 woningen in de binnenkort vast te stellen notitie. Inmiddels heeft Haaglanden per brief d.d. 28 november 2013 hiermee ingestemd. In deze brief zijn de 150 woningen ook kwantitatief en kwalitatief verder onderbouwd. De brief is als bijlage bij deze Nota van Beantwoording Overlegreacties gevoegd.
3.3	Verzocht wordt een definitie op te nemen van een webshop. Hierin dient aangegeven te worden dat geen producten worden afgehaald en dat er geen winkel met toonzaal ontstaat.	Een webshop wordt alleen toegestaan in het kader van een aan huis verbonden beroep of bedrijf (artikel 1.5). In de definitiebepaling wordt aangegeven dat het moet gaan om een beperkte omvang. Daarnaast bepaalt artikel 5.5.3 sub b dat de grootte van het beroep of bedrijf aan huis niet meer mag bedragen dan de helft van de bruto vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 60 m ² . En sub e van hetzelfde artikel bepaalt dat er bij de webshop geen afhaalpunt gerealiseerd mag worden en geen uitstalling van producten mag plaatsvinden. Voor de duidelijkheid is er ook nog een definitiebepaling van een webshop in artikel 1 opgenomen.
3.4	Met betrekking tot art. 1.6 van de planregels wordt verzocht de geboden mogelijkheid van verkoop in overeenstemming te brengen de in art. 9, lid 2 onder e opgenomen uitzondering door het bruto vloeroppervlak te beperken tot maximaal 200m ² .	De definitie van ambachtelijk bedrijf onder 1.6 is alleen nodig in het kader van de definitiebepaling aan huis verbonden beroep of bedrijf (1.5). In de definitiebepaling van een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt aangegeven dat ambachtelijke bedrijvigheid wordt uitgezonderd van een beroep of bedrijf aan huis. Nergens zijn dan ook ambachtelijke bedrijven binnen het plangebied toegestaan.
3.5	Verzocht wordt de beschrijving van art. 1.45 van de planregels af te stemmen op art. 9, lid 2 f van de Verordening Ruimte. Er is slechts beperkte verkoop van consumentenartikelen mogelijk bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatieve- en vrijetijdsvoorzieningen, mits het assortiment aansluit bij deze voorzieningen.	Artikel 1.45 bepaalt dat bij maatschappelijke voorzieningen ook ondergeschikte vormen van niet-zelfstandige detailhandel ten dienste van de gebruikers van deze voorzieningen zijn toegestaan. Hieraan zal worden toegevoegd dat het assortiment moet aansluiten bij de voorzieningen.
3.6	In art. 1.64 van de planregels dient 'detailhandel' geschrapt te worden. Onder 3.1.1 sub b kan detailhandel dan blijven bestaan. Detailhandel is namelijk	In artikel 1.64 wordt het begrip voorzieningen gedefinieerd. Onder voorzieningen valt ook detailhandel. In artikel 3.1.1 sub b wordt detailhandel genoemd

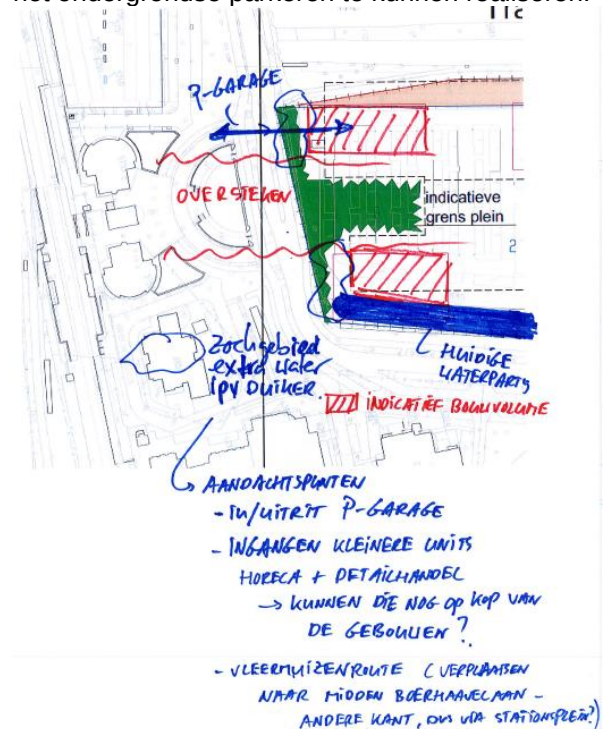
	gedefinieerd in de begripsomschrijving.	in de tabel. In de tabel wordt het vestigen van detailhandelsvoorzieningen aan voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden hebben betrekking op de grootte en de locatie van de detailhandelsvoorziening.
3.7	In art. 3.1.1 b wordt 300m ² gemakswinkel mogelijk gemaakt. Er kan slechts 200m ² worden toegestaan conform de verordening Ruimte.	De Verordening Ruimte staat kleinschalige detailhandel toe tot een bruto vloeroppervlak van 200 m ² . In het bestemmingsplan wordt kleinschalige detailhandel toegestaan tot 100 m ² per vestiging. In totaal mag er niet meer dan 300 m ² bvo worden gerealiseerd. Deze ruimte biedt de Verordening Ruimte. Het betreft hier enkele kleine winkelunits van maximaal 100 m ² , die een ondersteunende functie hebben voor het stationsgebied, ten behoeve van de reizigers en de toekomstige gebruikers van het gebied. Hierdoor ontstaat er geen ontwrichting van de detailhandelsstructuur.
3.8	Via art. 9.3 wordt het bevoegd gezag de mogelijkheid geboden af te wijken van een maximum maat voor detailhandel. Dit is in strijd met de Verordening Ruimte. De afwijkmogelijkheid kan niet voor detailhandel gelden.	Artikel 9.3 is op dit punt aangescherpt.
4. Hoogheemraadschap van Rijnland, d.d. 21 oktober 2013		
4.1	In de Regels worden de bestemming Water en Waterberging als ondergeschikt aan Groen en gemengd opgenomen. Het bestaande oppervlaktewater inclusief enkele lange duikers op de planlocatie biedt echter geen mogelijkheid om veranderingen te ondergaan. Daarom verzoeken wij u nogmaals om de bestemming Water en Waterberging op te nemen als bestemming Water in het voorliggende plan. Ook op de plankaart moet inzichtelijk worden gemaakt welk gedeelte van het terrein oppervlaktewater zal bevatten.	Naar aanleiding van deze overlegreactie heeft op 18 november 2013 overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Zoetermeer, het Hoogheemraadschap en Breevast B.V. (initiatiefnemer/ontwikkelaar). Daarin is nader toegelicht dat omwille van behoud van de benodigde flexibiliteit bij de uitwerking van het plan gekozen is voor een ruim zoekgebied binnen de bestemming 'Wonen' en 'Gemengd', met duidelijke spelregels over de benodigde waterberging. De exacte omvang en ligging van de waterpartijen kan in dit stadium echter nog niet worden bepaald. Dit is ondermeer afhankelijk van de uiteindelijke inrichting van het gebied, de per saldo netto toename van verharding en de gronddekking op de parkeervoorzieningen. Het zoekgebied voor de benodigde waterberging is daarom via een aanduiding op de plankaart weergegeven. De huidige watergangen vallen binnen deze aanduiding. Het aangeduide zoekgebied is van voldoende omvang om te kunnen voorzien in de benodigde waterbergingsopgave, ook bij een maximale invulling van de ontwikkelmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De gemeente is van mening dat de benodigde waterbergingsopgave binnen het plangebied op die wijze planologisch voldoende is verankerd. Wel is naar aanleiding van het overleg de tekst in de plantoelichting aangevuld.

		Verder is afgesproken dat wijzigingen van de primaire watergangen in overleg met het Hoogheemraadschap zullen plaatsvinden. Tot slot is naar aanleiding deze overlegreactie de afbeelding van de huidige situatie in paragraaf 5.7 aangepast en voorzien van de duikers.
4.2	Verzocht wordt in paragraaf 4.3.1 een aantal tekstuele aanpassingen te doen conform de daartoe gemaakte opmerkingen.	De tekst is aangepast conform de opmerkingen van het hoogheemraadschap.
4.3	In paragraaf 4.3.2 worden natuurlijke oevers aangeduid als mogelijke inrichting. Verzocht wordt dit te wijzigen in natuurvriendelijke oevers, zoals ook in het Waterplan Zoetermeer is vermeld.	Uitgangspunt bij de uitvoering van de plannen is dat er natuurlijke oevers worden aangelegd. Waar mogelijk worden de natuurlijke oevers wel ingericht volgens de richtlijnen voor natuurvriendelijke oevers (met andere woorden natuurlijke oevers met een natuurvriendelijk karakter).
4.4	Er wordt op gewezen dat het plangebied in een polder ligt die gevoelig is voor zoute kwel. Verzocht wordt hier in de plantoelichting melding van te maken.	Naar aanleiding van deze overlegreactie is paragraaf 5.7 van de plantoelichting aangevuld.
4.5	Opgemerkt wordt dat in paragraaf 5.7 het Waterplan Zoetermeer abusievelijk niet genoemd wordt als relevant beleidskader.	Het Waterplan Zoetermeer wordt reeds in paragraaf 2.4.10 genoemd als relevant beleidskader voor dit bestemmingsplan.
4.6	Opgemerkt wordt dat de bestaande waterhuishoudkundige situatie niet volledig in de waterparagraaf wordt genoemd. Er wordt een aantal onjuistheden geconstateerd. a. De ligging in de Nieuwe Driemanspolder, peilvak WW-17C wordt niet vermeld b. Het bestaande primaire water wordt niet als Water bestemd weergegeven Verzocht wordt deze bestaande huishoudkundige aspecten op de plankaart te verwerken en in de waterparagraaf te beschrijven.	a. De tekst is aangepast conform de opmerkingen van het hoogheemraadschap. b. Verwezen wordt naar de beantwoording op overlegreactie 4.2
4.7	Verzocht wordt in het plan aan te geven dat dempingen volledig moeten worden gecompenseerd en dat een overschot aan compensatie kan worden geplaatst op de Bergings Rekening Courant voor het betreffende peilvak.	Naar aanleiding van deze overlegreactie is paragraaf 5.7 van de plantoelichting aangevuld.
4.8	Verzocht wordt in de beschrijving van de toekomstige situatie in paragraaf 5.7 de 2 ^e alinea te verwijderen.	Naar aanleiding van deze overlegreactie is de tekst in paragraaf 5.7 met betrekking tot de toekomstige situatie aangepast en deels herschreven.
4.9	Verzocht wordt een aantal passages in paragraaf 5.7 tekstueel aan te passen.	De betreffende passages in paragraaf 5.7 zijn aangepast conform de opmerkingen van het hoogheemraadschap.
4.10	Verzocht wordt om na te gaan of de verschillende zeer lange duikers die in het plangebied voorkomen kunnen worden ingekort door het graven van nieuw oppervlaktewater.	De duikers parallel aan de Boerhaavelaan zullen waar mogelijk zullen verdwijnen. Dit is ook als zodanig zichtbaar gemaakt in het Ontwikkelplan Boerhaavelaan en het Beeldkwaliteitsplan. Voor de duikers die lopen vanaf de Boerhaavelaan naar de Afrikaweg ligt dat anders. In het Ontwikkelplan Boerhaavelaan is niet

voorzien in vervanging van deze duikers door open water. Voor deze duikers geldt ook dat ze in of direct naast kabel- en leidingtrace's lopen met bijbehorende complicaties. Uitgaande van een bepaalde minimale afstand tot deze tracés (en bij aanleg van open water weer vereiste minimale breedte) zal de aanleg van nieuw open water ter plaatse vanaf de Boerhaavelaan naar de Afrikaweg zeer waarschijnlijk te veel ruimte in beslag nemen, waardoor de realisatie van het programma dan wel de benodigde ondergrondse parkeerplaatsen onder druk komt te staan.

De grote verbetering van de watersituatie wordt dus voorzien in de strook langs de Boerhaavelaan. Haaks op deze weg zijn geen verbeteringen realiseerbaar, met wellicht een uitzondering voor de zijanten van de kop van het gebied bij het stationsplein.

Op bijgaand deel van de gronduitgiftekaart is de situatie bij het stationsplein schematisch weergegeven, met de bijbehorende aandachtspunten. Een extra aandachtspunt is nog dat er voldoende ruimte moet overblijven om het ondergrondse parkeren te kunnen realiseren.



Nieuwe primaire watergangen die smaller zijn dan 7,10 meter zijn onder meer in bovenstaand zoekgebied bespreekbaar. Het indien mogelijk vervangen van duikers door open water weegt zwaarder dan de breedte-eis aan primaire watergangen. Ook kunnen hier en elders in het plangebied lokaal gebouwen aan de waterrand worden gerealiseerd, zoals ook in het Ontwikkelplan en beeldkwaliteitsplan zichtbaar is.

		De waterpartijen blijven in beginsel vanaf de zijde van de Boerhaavelaan goed bereikbaar voor onderhoud, wat naast een gedeeltelijke toegang vanaf de te bebouwen gronden voldoende is. In het overleg in de ontwerpfase komen deze punten nader aan de orde. Vanaf de Boerhaavelaan worden tijdens de gefaseerde ontwikkeling van het plangebied nieuwe ontsluitingen van het gebied gerealiseerd, waarvan enkele de huidige primaire watergangen zullen kruisen. In het overleg tussen ontwikkelaar en hoogheemraadschap tijdens de ontwerpfase zal nader worden besproken op welke wijze dit dient te worden gecompenseerd, bijvoorbeeld door het type duiker, extra oppervlaktewater of vervangen van duikers elders door open water, voor zover dit niet al voldoende in de dan voorliggende ontwerpen of eerdere fases is opgenomen.
--	--	--