

Besluit

(als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening)

Het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch in haar vergadering van 18 mei 2010 met registratienummer 10.491;

Uitoefenende de bevoegdheid tot het vaststellen van besluiten omtrent het verwezenlijken van projecten als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening en krachtens het Delegatiebesluit 2008 van de gemeenteraad d.d. 30 juni 2008;

overwegende,

dat voor de percelen gelegen aan de Meerendonkweg, kadastraal bekend 's-Hertogenbosch, sectie S, nrs. 845 en 847, het bestemmingsplan "Partieel uitbreidingsplan in hoofdzaken Zuid en Oost" van toepassing is;

dat op deze percelen de bestemming 'terreinen voor actieve en passieve recreatie' geldt

dat een verzoek tot projectbesluit is ingediend voor de bouw van kantoren op het genoemde perceel;

dat om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek een projectbesluit noodzakelijk is, omdat de bouw van kantoren (met bijbehorende maatvoering en terreininrichting) niet past binnen de huidige bestemming;

dat het project uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is op basis van de bij dit besluit behorende 'ruimtelijke onderbouwing' met bijlagen omschreven argumenten;

dat met ingang van 15 maart 2010 het ontwerpprojectbesluit "Kantoorontwikkeling Meerendonkweg" gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen Kantoorontwikkeling Meerendonkweg';

gezien de 'Nota zienswijzen 'Kantoorontwikkeling Meerendonkweg' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en het Delegatiebesluit 2008:

Besluit

1. de zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen Kantoorontwikkeling Meerendonkweg' genoemde reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het digitale projectbesluit "Kantoorontwikkeling Meerendonkweg" met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002122-1401, en de voorschriften en beperkingen, zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen Kantoorontwikkeling Meerendonkweg', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de

ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002122-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge plankaart is van deze ondergrond gebruik gemaakt;

3. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b,c, of d Wro, noodzakelijk is.

's-Hertogenbosch, 18 mei 2010

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De secretaris,

De burgemeester,



mr. drs. I.A.M. Woestenberg



mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Behoort bij besluit van Burgemeester
en Wethouders van 's-Hertogenbosch
van: 18 mei 2010 4g. no. 10.491
mij bekend,
de gemeentesecretaris
van 's-Hertogenbosch



Nota zienswijzen 'Kantoorontwikkeling Meerendonkweg'

(Bijlage bij collegevoorstel / - besluit van de gemeente
's-Hertogenbosch tot vaststelling van het
projectbesluit "Kantoorontwikkeling Meerendonkweg")

Nota zienswijzen “Kantoorontwikkeling Meerendonkweg”

I. De procedure

Het ontwerpprojectbesluit “Kantoorontwikkeling Meerendonkweg” heeft met ingang van 15 maart 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het informatiecentrum van de gemeente 's-Hertogenbosch. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant d.d. 12 maart 2010 en de Bossche Omroep d.d. 14 maart 2010 en op de gemeentelijke website op 12 maart 2010.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049 te 's-Hertogenbosch;
2. Sv. B.L.C., Postbus 1328 te 's-Hertogenbosch;
3. SNS Reaal, Postbus 8444 te Utrecht

De termijn van terinzagelegging eindigt op zondag 25 april 2010. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op een zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Dit betekent in dit geval dat de termijn wordt verlengd tot en met maandag 26 april 2010. De ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen c.q. verzonden.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij de opstelling van het commentaar en alle zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, volledig ter inzage liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming.

Ingekomen zienswijzen

a.,b.,c... : samenvatting zienswijze

- : commentaar

1. Waterschap Aa en Maas

- a. Ten aanzien van de bergingsopgave is het onduidelijk hoe de achterliggende berekening is elkaar zit. Een verhardingstoename van 1.740m² (bitumendak) resulteert op basis van een indicatieve berekening in een waterbergingsopgave van 83m³. Daarnaast is voor het sedumdak van 931m² een berging nodig van 26m³. In totaal bedraagt de wateropgave 109m³. Het waterschap verzoekt om een uitwerking in de waterparagraaf voor de totale verhardingstoename resulterend in een bijbehorend wateropgavetotaal dat in het plangebied dient te worden verwerkt.
- *In de waterparagraaf is een waterbergingsopgave opgenomen van 13 m³. Hierbij is helaas een fout gemaakt in het aflezen van gegevens. De bergingsopgave is in totaal 109 m³ groot.*

Deze omissie is aangepast in de waterparagraaf. De mogelijke maatregelen waarmee gestreefd wordt deze berging te realiseren zijn niet veranderd.

- b. In paragraaf 6.2 wordt ingegaan op zomer- en winterpeil. Dit is niet correct. Er wordt in stedelijk gebied één peil gehanteerd van 1,90 m + NAP.
 - *Hetgeen is beschreven over zomer- en winterpeil is aangepast in de ruimtelijke onderbouwing. Voor de ruimtelijke procedure, de waterparagraaf noch het project heeft dit implicaties.*
- c. Op dit moment is er een verbeterd gescheiden stelsel aanwezig dat wordt omgebouwd naar een gescheiden stelsel.
 - *Op dit moment ligt er inderdaad een verbeterd gescheiden stelsel. Dit wordt aangepast in de ruimtelijke onderbouwing. In het jaarprogramma GRP 2010 is budget opgenomen om te onderzoeken of onder andere dit stelsel aangepast kan worden naar een gescheiden stelsel. Echter, het is nog mogelijk dat er een tussenoplossing uitkomt.*
- d. In paragraaf 6.4 is aangegeven dat aanvullende afspraken zijn gemaakt tussen waterschap, gemeente en initiatiefnemer over de wijzigingen in en nabij de leggerwatergang. Wij verzoeken de initiatiefnemer met een ontwerp te komen op basis waarvan afspraken kunnen worden vastgelegd. Uitgangspunt is dat de aanpassingen geen knelpunten voor het beheer en onderhoud van het waterschap oplevert.
 - *Ten aanzien van de wijzigingen in en nabij de leggerwatergang zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en het waterschap. Over beheer en onderhoud wordt door de gemeente met het waterschap thans overleg gevoerd en de afspraken hieromtrent zullen uiteindelijk worden vastgelegd. Deze afspraken hoeven echter niet in de ruimtelijke procedure meegenomen te worden. Uitgangspunt blijft immers dat de aanpassingen geen knelpunten voor het beheer en onderhoud van de leggerwatergang zullen opleveren. De opmerkingen hieromtrent worden derhalve meegenomen in het verdere proces en worden thans voor kennisgeving aangenomen.*
- e. Aanpassingen aan en nabij een leggerwatergang (hier verbreding en talud) en het aanbrengen van een vertraagde afvoervoorziening op een leggerwatergang zijn watervergunningplichtig. Een mogelijke grondwateronttrekking ten behoeve van de ontwikkeling kan ook vergunningplichtig zijn. U dient daartoe een watervergunning aan te vragen bij het Waterwetloket.
 - *Eventuele waterwetvergunningen zullen vanzelfsprekend door de gemeente dan wel de initiatiefnemer op het daartoe geëigende moment worden aangevraagd. De voortgang van de ruimtelijke procedure is hier niet van afhankelijk. De opmerkingen hieromtrent worden derhalve meegenomen in het verdere proces en worden thans voor kennisgeving aangenomen.*

Conclusie: de ingediende zienswijze is deels gegrond en kan deels voor kennisgeving aangenomen worden.

2. Sv. BLC

Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerp-projectbesluit nu er absoluut geen oplossing wordt geboden voor het parkeren van leden en bezoekers tijdens wedstrijddagen en de doordeweekse trainingen.

- *Zoals reeds is aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing wil de gemeente zorgen dat B.L.C. ook in de toekomst een goede parkeervoorziening zal hebben. Daarom is met het bestuur*

van B.L.C. afgesproken dat bij uitgifte van het voormalige parkeerterrein de gemeente zich zal inspannen om een voor B.L.C. bevredigende oplossing te realiseren.

Er zijn een tweetal mogelijkheden ten aanzien van de parkeerproblematiek van B.L.C.:

Allereerst medegebruik van het transferium. Omdat het parkeren van B.L.C. door de week (maandag t/m donderdagavond) pas na 18.00 uur aan de orde is, bestaat er geen bezwaar tegen het gebruik maken van het transferium op deze momenten. Ook op zondagen is dat, gezien de door B.L.C. opgegeven aantallen, geen bezwaar. Op zaterdagen is het niet mogelijk gebruik te maken van het transferium, omdat dan de volledige capaciteit beschikbaar moet zijn voor werkers in en bezoekers van de binnenstad.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid van medegebruik van het parkeerterrein van het naastgelegen bedrijfspand. De gemeente heeft contact gehad met een tweetal huurders en de beheerder van dit bedrijfspand. Partijen staan positief tegenover het verzoek om het B.L.C. mogelijk te maken buiten kantooruren gebruik te maken van hun parkeergelegenheid. De gemeente heeft B.L.C. hierover geïnformeerd. B.L.C. heeft intussen vruchtbaar contact gehad met de beheerder om tot een afspraak over gebruik te kunnen komen.

Concreet betekent bovenstaande dat het parkeren van leden en bezoekers van B.L.C. de komende jaren geen probleem zal zijn.

Conclusie: de zienswijze is gegrond in die zin dat er samen met BLC is gezocht naar een oplossing, maar dit leidt niet tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing.

3. SNS REAAL

Namens Pettelbosch Beheer I B.V. (eigenaar van Pettelaarpark 130), Pettelbosch II BV (eigenaar van Pettelaarpark 120) en SNS Bank N.V. wordt deze zienswijze ingediend op het onderhavige ontwerpprojectbesluit:

- a. Op Pettelaarpark, evenals op de landelijke kantorenmarkt is sprake van leegstand. Bij toenemende leegstand op Pettelaarpark zal sprake zijn van een neerwaartse druk op gerealiseerde huurprijzen. Dit heeft tot gevolg dat de marktwaarde van de gebouwen op Pettelaarpark daalt. Reclamant meent dat er minimaal sprake moet zijn van 80% voorverhuur zodat een ongezond overaanbod wordt voorkomen. Wordt een garantie van een minimale voorverhuur van bijvoorbeeld 80% door de gemeente van initiatiefnemer verlangd en wordt deze door de initiatiefnemer daadwerkelijk gegeven?

- *Allereerst wordt opgemerkt dat de gemeente 's-Hertogenbosch een tweetal goede kantoorlocaties heeft, te weten Pettelaarpark en het Paleiskwartier. In beide kantorencusters is de leegstand minimaal.*

De hogere leegstand is gelegen in de sterk verouderde kantoren die aangeboden worden op bedrijventerreinen. De gemeente heeft al 20 jaar een restrictiebeleid voor de bouw van kantoren en zal dit continueren. Voorts heeft de gemeente in haar kantorenvisie uit december 2004 vastgesteld dat zij er naar streeft om 2.500 m2 aan oude kantoren per jaar uit de markt te nemen c.q. te laten nemen door herontwikkeling of sloop.

Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling is inderdaad contractueel vastgelegd dat er een minimale voorverhuur moet zijn van minimaal 60%. Dit percentage wordt ten aanzien van deze ontwikkeling ruimschoots gehaald.

Reclamant hoeft gelet op het bovenstaande niet te vrezen dat onderstaande ontwikkeling wordt gebouwd voor leegstand.

- b. Het risico is aanwezig dat het gebouwencomplex van reclamant vanuit de richting utrecht-Eindhoven als zichtlocatie verdwijnt. Het verlies aan zichtbaarheid/imago of attentiewaarde is nadelig voor de gebruiker en zal leiden tot marktaandeelverlies van het gebouw. Ook het

leegstandsrisico kan hier deel van uitmaken. Deze mogelijke planschade dient voor vergoeding in aanmerking te komen. Reclamant neemt aan dat de planschadeprocedure via de gemeente zal lopen. Voorts vraagt reclamant stil te staan bij de spelregels in verband met planschade en de te verstrekken waarborgen door de initiatiefnemer of de gemeente.

- *Het staat een belanghebbende vrij bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om planschadevergoeding als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening in te dienen, indien hij/zij meent daarvoor in aanmerking te komen. Op grond van dit artikel kent het college van burgemeester en wethouders aan degene, voor zover blijkt dat deze ten gevolge van de bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan dan wel projectbesluit schade lijdt of zal lijden in de vorm van inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de tegemoetkoming niet voldoende door anderszins is verzekerd, op zijn/haar verzoek een tegemoetkoming toe. Schade kan echter pas ontstaan als de planologische maatregel in werking is getreden.*
Bij de beoordeling van een planschadeverzoek dient het oude planologische regime te worden vergeleken met het nieuwe planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen planologisch maximaal kon en kan worden gerealiseerd.

Zoals hiervoor aangegeven is een verzoek om planschadevergoeding wettelijk geregeld en is slechts het college van burgemeester en wethouders bevoegd deze aanvraag te behandelen. De 'spelregels' zijn geregeld in de Wet ruimtelijke ordening alsmede in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente 's-Hertogenbosch'. De procedureverordening zal aan reclamant worden toegezonden.

- c. De parkeerproblematiek van Pettelaarpark is bekend. SNS Bank is als eerste eigenaar/werkgever op Pettelaarpark in goed overleg met de gemeente overgegaan tot het oplossen van de parkeerproblematiek op eigen terrein door het realiseren van een parkeergarage. Daarnaast krijgen personeelsleden op verzoek een OV-jaarkaart. De vestigingskeuze voor Pettelaarpark is voor een belangrijk deel ingegeven door het feit dat het een snelweglocatie is en dit genereert vanzelfsprekend autoverkeer. Ook nieuwe huisvestingsconcepten als het Nieuwe Werken en werkplekdelen genereert soms meer autoverkeer. Tenslotte heeft SNS Bank in overleg met de gemeente op eigen kosten het tijdelijke 'parkeer-overloopterrein' aangelegd. Hiervan wordt nog altijd gebruik gemaakt. Deze voorziening zal met de kantoorontwikkeling verdwijnen en het beginsel dat elke eigenaar op eigen terrein een oplossing moet vinden is niet langer acceptabel. Er zijn voor reclamant geen mogelijkheden meer om op eigen terrein te parkeren. De nieuwe parkeerproblematiek wordt grotendeels ondervangen indien reclamant gebruik kan maken van de parkeergelegenheid op het huidige tijdelijk transferium onder nog nader overeen te komen condities. Medegebruik door SNS Bank kan voor de gemeente economisch interessant zijn en geeft blijk van duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen, terwijl geen nadelige effecten door de toe te nemen vraag naar parkeerplaatsen ontstaat.
- *Pettelaarpark is ontwikkeld tussen 1987 en 1997 met een parkeernorm van 1:50 m2 brutovloeroppervlak kantoor. Inmiddels is over de hele wereld het gebruik van kantoren en de manier van werken veranderd en flexibeler gemaakt, mede door de evolutie in de ICT. Dit heeft tot gevolg dat kantoren veel intensiever gebruikt worden en dat is zeker zo op een snelweg gebonden kantorenlocatie.*
Op Pettelaarpark concentreert het parkeerprobleem zich met name op het middeneiland door de relatief kleine kavels ten opzichte van de gebouwde kantoren.

SNS Reaal heeft enkele jaren geleden na de verkoop van het gebouw Pettelaarpark 70 dit parkeerprobleem onderkent, waarbij voor haar organisatie 185 parkeerplaatsen verloren gingen. Het personeel was inmiddels sterk uitgebreid en geconcentreerd in de huidige twee gebouwen. Op de huidige locatie waren 135 parkeerplaatsen aanwezig en met de bouw van een parkeergarage is dat uitgebreid tot 285 parkeerplaatsen. Om de uitbreiding toch mogelijk te maken en het tussentijds parkeren elders onder te brengen, werd een kavel grenzend aan Pettelaarpark 60 (de ontwikkelingslocatie) op kosten van SNS Reaal ingericht als tijdelijke parkeerplaats zo lang de bouw van de parkeergarage zou duren. Dit is contractueel vastgelegd waarbij eveneens de opleverdatum werd vastgelegd.

De gemeente heeft geconstateerd dat er na oplevering van de parkeergarage van SNS nog steeds sterke behoefte was aan deze parkeervoorziening van in de eerste plaats SNS zelf en verder door andere gebruikers van Pettelaarpark. Daarom is de tijdelijke voorziening in stand gehouden conform eerder opgesteld contract.

Het is echter voor SNS en andere gebruikers van dit overloopparkerterrein altijd duidelijk geweest dat dit een tijdelijke oplossing is en dat het uitgangspunt van de gemeente was en is dat parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden. Ook was het SNS bekend dat onderhavige kavel door de gemeente zou worden uitgegeven.

Uitgangspunt voor de gemeente is en blijft dat iedere eigenaar van een pand zijn eigen parkeerbehoefte moet oplossen. De overheid heeft immers geen grip op het gebruik van het pand zelf. Als een eigenaar besluit om het pand intensiever te gaan gebruiken door andere manieren van werken, dan zal zij ook dienovereenkomstig de parkeerbehoefte moeten aanpassen. Ook voor SNS Reaal blijft dan ook parkeren op eigen terrein uitgangspunt. Hoewel SNS Reaal tot nu toe de mogelijkheid had om op onderhavige ontwikkelingslocatie te parkeren, is in contracten hieromtrent eveneens vastgelegd dat dit eindig zal zijn in verband met de uitgifte van deze onderhavige gronden. Zoals reeds gesteld was SNS Reaal hiervan op de hoogte.

Om in de overgangsfase toch een alternatief te bieden aan de gebruikers van Pettelaarpark is met het bestuur van ondernemersvereniging De Pettelaar besloten om het transferium, wat in eerste instantie bedoeld is om het parkeren voor de binnenstad te accommoderen, tijdelijk en gedeeltelijk in te zetten. Jaarlijks wordt geijkt of en in welke mate hiermee door kan worden gegaan afhankelijk van het gebruik als transferium wat vanzelfsprekend de eerste prioriteit heeft.

- d. Reclamant spreekt zijn zorg uit over de bereikbaarheid van Pettelaarpark. De avondspits zorgt soms voor grote problemen, waarbij congestie en file tot op de parkeerplaatsen van gebruikers terugslaat. Reclamanten verzoeken grote aandacht te geven aan een vlotte verkeerafhandeling c.q. inregeling van de verkeerslichten bij de afwikkeling van de avondspits. Reclamanten gaan er vanuit dat de belangen van de huidige gebruikers voldoende zijn bewaakt. Voor zover dit achterwege is gebleven nemen reclamanten aan dat uit hoofde van het zorgvuldigheidsbeginsel alsnog eerst deze gevolgen in kaart worden gebracht en worden opgelost.
- *In het avondspitsuur (17-18 uur) komen er 1100 auto's uit de Brabantlaan. Circa 800 daarvan rijden richting A2. Die aantallen gaan naar respectievelijk 1250 en 900 na realisering van het onderhavige bedrijfsgebouw. De huidige verkeersregelininstallatie (VRI), recentelijk opnieuw geprogrammeerd, is met wat kleine aanpassingen in o.a. de prioritering in staat de nieuwe aantallen te verwerken. Deze aanpassingen zullen dan ook worden doorgevoerd.*

De bereikbaarheid in de avondspits zal door de toevoeging van dit kantoorgebouw met de voorgestelde aanpassingen dan ook niet verslechteren ten aanzien van de huidige situatie.

Hoewel met de aanpassingen aan de verkeersregelininstallatie de bereikbaarheid niet zal verslechteren en de toevoeging dan ook acceptabel is, blijft het van groot belang dat ook bedrijven op Pettelaarpark hun verantwoordelijkheid nemen waar het de (eigen) bereikbaarheid betreft. Dat kan door enerzijds het vervoer van fiets en openbaar vervoer te stimuleren, anderzijds door het streven naar meer spreiding in de werktijden. Met name een grotere spreiding zal positief bijdragen aan een goede doorstroming en afwikkeling van het autoverkeer en daarmee aan een optimale bereikbaarheid van Pettelaarpark.

Conclusie: de zienswijze van reclamant is gegrond ten aanzien van de aanpassingen VRI en ongegrond voor wat betreft het overige.

Behoort bij besluit van Burgemeester
en Wethouders van 's-Hertogenbosch
van: 18 mei 2010 Ag. no. 10.491
mij bekend,
de gemeentesecretaris
van 's-Hertogenbosch



Lijst van wijzigingen “Kantoorontwikkeling Meerendonkweg”

(Bijlage bij collegevoorstel/ - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het projectbesluit “Kantoorontwikkeling Meerendonkweg”)

In de ruimtelijke onderbouwing “Kantoorontwikkeling Meerendonkweg” zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

Ruimtelijke onderbouwing:

1. Paragraaf 6.2 Waterparagraaf:

De omissie ten aanzien van het peil is aangepast. De tekst luidt thans:

Het plangebied ligt in het afwateringsgebied van Zuid met een peil van 1.90 m + NAP. De regionale stromingsrichting van het freatische grondwater is globaal noordwestelijk gericht. De huidige grondwaterstand varieert van 2.50m + NAP tot 2.90m + NAP.

2. Paragraaf 6.4. 'Bergingsopgave' is de omissie ten aanzien van de totale bergingsopgave aangepast van 13 m³ naar 109 m³. Daarnaast is de tekst redactioneel aangepast. De tekst luidt thans als volgt:

In het plangebied zijn meerdere innovatieve oplossingen bedacht om met de wateropgave van de nieuwbouw om te gaan. Er zal gewerkt worden met groene daken van verschillende typen en met infiltratie onder parkeerplaatsen en het bouwblok.

Door eerder genoemde innovatieve oplossingen neemt in het plangebied van ca. 7000m² het totale verharde oppervlak slechts met 1740m² toe. Hiervoor is 83m³ berging nodig in infiltratievoorzieningen. Het sedumdak heeft een oppervlak van 931m² en heeft een kleinere afvoercoëfficiënt dan het omringende gebied, waardoor hier slechts 26m³ berging voor nodig is. De parkeerplaatsen hebben een hoge doorlatendheid en bergingscapaciteit, waardoor hiervoor geen extra berging nodig is. In totaal is voor dit plan 109m³ berging nodig. Dit kan op onderstaande manieren worden gerealiseerd.

De ontwikkeling staat bodeminfiltratie in principe niet in de weg. Regenwater moet daarom bij voorkeur in de nieuwe situatie in de bodem worden gebracht en daar worden geborgen. Om afdoende bergingscapaciteit te garanderen moet de dimensionering van de infiltratievoorzieningen zijn afgestemd op de infiltratiecapaciteit van de bodem ter plekke. Het heeft de voorkeur om het overtollige regenwater oppervlakkig af te voeren naar infiltratievoorzieningen in de groene ruimte. Wanneer de infiltratiecapaciteit niet groot genoeg is in deze openbare ruimte, kunnen als tweede keuze in de flanken van de stallingsgarage bergingsvoorzieningen aangelegd worden. Met de aanleg van infiltratievoorzieningen ontstaan binnen het plangebied kansen om naastgelegen delen van het bestaande stedelijk gebied af te koppelen van de gemengde riolering.

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater moet bij de ontwikkeling worden afgezien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen in daken, gevels, verhardingen en erfafscheidingen en regenwatervoorzieningen (goten en leidingen).

De kosten van bovenstaande maatregelen komen voor rekening van de ontwikkelaar.