

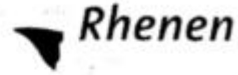
**Partiële herziening bestemmingsplan
Buitengebied, Noordelijke Meentsteeg 2**



september 2006

2007 alg - 43

**GEMEENTE
RHENEN**



**Partiële herziening bestemmingsplan
Buitengebied, Noordelijke Meentsteeg 2**



september 2006

Behoort bij raadsbesluit
van 26.9.2006.....

Nr. 34.....

De Griffier van RHENEN.

Goedgekeurd door gedeputeerde staten van
Utrecht bij besluit van 19 december 2006, nr.
2006REG003931i.

P.A. Regter, adviseur Gemeentelijke
ruimtelijke ontwikkelingen.

Scan nummer 2 van 2 - Scanpagina 3 van 3

GEMEENTE RHENEN

Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied, Noordelijke Meentsteeg 2

INHOUD:
TOELICHTING
RAADSBESLUIT
PLANKAART

Werknummer : 312.005.02
Datum : september 2006

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architectuur, Landscape

Van Nelleweg 6060 Postbus 13060 3004 HB Rotterdam telefoon 010-4330099
Utrechtsestraat 59 Postbus 973 6800 AZ Arnhem telefoon 026-351 7060

1. DOEL VAN DE HERZIENING

De familie Kamps heeft de gemeente Rhenen verzocht medewerking te verlenen aan het verplaatsen van het bouwvlak van het perceel Noordelijke Meentsteeg 2. Het betreft de sloop van de bestaande woonbebouwing en nieuwbouw van een woning elders op de kavel, aan de noordoostzijde van het perceel. In het bestemmingsplan "Buitengebied" hebben de gronden deels een woonbestemming en een agrarische bestemming. De nieuwe woning is buiten het huidige bebouwingsvlak gesitueerd. Om realisatie van de woning ter plekke mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan benodigd. Burgemeester en wethouders hebben bij besluit van d.d. 1 februari 2005 (nr. 6) besloten daaraan medewerking te verlenen.

In afbeelding 1 zijn de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Voor de exacte begrenzingen van het plangebied van de onderhavige partiële herziening, wordt verwezen naar de bijgevoegde plankaart.

2. VIGEREND PLAN

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op d.d. 27 oktober 1987 (nr. 9) en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van d.d. 24 mei 1988. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van d.d. 21 maart 1991. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan "Buitengebied" de bestemmingen "Woondoeleinden -W-" en "Agrarisch gebied, A".

In afbeelding 2 is een uitsnede van de plankaart van de partiële herziening opgenomen.

3. DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

De "Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied, Noordelijke Meentsteeg 2" bestaat uit één plankaart, waarop de bestemming van het gebied is aangegeven. Opgemerkt wordt dat de herziening na het van kracht worden, een integraal onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Buitengebied.

De herziening is in de onderhavige toelichting nader beschreven en onderbouwd op relevante milieu- en realiseringsaspecten.

4. LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied heeft betrekking op het perceel, dat kadastraal bekend staat als sectie B, nummer 246 van de gemeente Rhenen. Het perceel bevindt zich ten zuidoosten van de gemeentegrens met Veenendaal en is als volgt begrensd:

- in het noorden de lokale weg Noordelijke Meentsteeg;
- in het oosten door een boomkwekerij;

- in het zuiden door bestaand agrarisch gebied, voornamelijk bestaande uit graslanden;
- in het westen ligt bestaande agrarische bebouwing.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.800 m².

Het perceel is thans aan de westzijde bebouwd met de huidige, deels uitgebouwde, woning en enkele bijgebouwen. De huidige woning bestaat uit twee bouwlagen en een kap. Het bijgebouw dat dienst doet als schuur en garage, bestaat uit één bouwlaag en een kap. Aan de oostzijde van het plangebied is een schuur gesitueerd, eveneens bestaande uit één bouwlaag met kap. Het plangebied is voorts in gebruik als tuin en bestaat voornamelijk uit gras. Rondom de bestaande woning staan enkele struiken en bomen. Het perceel wordt van de Noordelijke Meentsteeg gescheiden door een sloot en deels door een bomenrij.

5. INHOUD VAN DE HERZIENING

Het bouwplan "Nieuwbouw woonhuis en garage/berging" (Huibers bouwkundig Teken- & Adviesburo, d.d. 5 juli 2004) voorziet in de nieuwbouw van een woning met bijbehorende garage en berging aan de oostelijke zijde van het perceel. De bestaande woning met bijgebouwen wordt daartoe gesloopt.

In afbeelding 3 is het bouwplan weergegeven. Het plan situeert de nieuwe woning op een afstand van ca. 20 m vanuit de Noordelijke Meentsteeg aan de oostkant van het perceel. Aan de oostzijde van de woning is een garage voorzien met daarachter een vrijstaande berging. De woning en de bijgebouwen bestaan alle uit één bouwlaag met een kap. In het bouwplan heeft de woning een bouwhoogte van ca. 8 m en de bijgebouwen van ca. 5 m.

Het grondvlak van de woning bestaat uit een rechthoek van ca. 13 m breed en ca. 8 m diep. Aan de zijde van de Noordelijke Meentsteeg is centraal een rechthoekige uitbouw geprojecteerd. Hier is de hoofdentree van de woning voorzien. Aan de westelijke hoek is eveneens een uitbouw voorzien in de vorm van een erker. Deze maakt deel uit van de woonkamer.

Onder de woning is een kelderberging voorzien. Op de begane grond zijn een hal en trap met garderobe en toilet, de keuken en bijkeuken en de woonkamer aanwezig. Op de eerste verdieping wordt ruimte geboden aan een overloop, de badkamer, een werkkamer en 3 slaapkamers, waarvan één met inloopkast.

De garage is met de voorzijde op de Noordelijke Meentsteeg gericht en is ca. 6 m breed en ca. 7,5 m diep. Twee garagedeuren zijn vanaf de weg zichtbaar. Aan de westzijde zijn een raampartij en een (brede) deur voorzien. De berging is achter de garage gesitueerd en heeft raampartijen aan de westzijde en aan de achterzijde. Zowel de garage als de berging heeft aan de oostzijde een geheel gesloten gevel.

6. JURIDISCHE REGELING

In de juridische regeling is aangesloten op de regeling van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Voor het deel van het perceel waar de nieuwe woning wordt gesitueerd, is een bestemmingsvlak op de plankaart opgenomen met de bestemming "Woondoeleinden -W-". Aangesloten wordt op de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied ten aanzien van woningen (artikel 18). Het voorschrift is opgenomen als bijlage.

Voor het westelijk deel van het perceel, waar thans de huidige woning is gesitueerd, is de bestemming "Agrarisch gebied, A" aan de gronden gegeven. Het betreffende voorschrift (artikel 3) uit het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen als bijlage.

In het bijbehorende raadsbesluit wordt de bijbehorende plankaart nader omschreven en tot slot worden de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied van toepassing verklaard.

7. MILIEU- EN REALISERINGSASPECTEN

Milieuaspecten

Bodem- en grondwaterkwaliteit

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan dient in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig te zijn van de bodemkwaliteit. Ingevolge artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) dient met name onderzoek te worden verricht naar eventuele verontreinigingen van gronden waaraan een nieuwe bestemming wordt toegekend. Voor het perceel Noordelijke Meentsteeg is daartoe een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Voor zowel de boven- als ondergrond werd voor geen van de onderzochte componenten een concentratie waargenomen boven de streefwaarden. In het grondwater werden de zware metalen cadmium, chroom en koper in een licht verhoogde concentratie waargenomen. De bijbehorende streefwaarde wordt overschreden, de bijbehorende tussenwaarde wordt ruim overschreden. Voor het zware metaal zink werd een matig verhoogde concentratie waargenomen die in eerste instantie een overschrijding van de interventiewaarde opleverde. Een herhaalde bemonstering leverde een aanzienlijk lagere concentratie op, maar waarbij de tussenwaarde nog steeds wordt overschreden. Verder werd voor geen van de onderzochte componenten een concentratie waargenomen boven de bijbehorende streefwaarde.

Voor het grondwater wordt geconcludeerd dat hierin enkele componenten in een verhoogde concentratie zijn aangetroffen. Echter gezien de toekomstige gebruiksdoeleinden wordt het gebruik van het freatisch grondwater voor directe consumptie uitgesloten. Eveneens blijkt na raadpleging

van de afdeling milieu van de gemeente Rhenen dat dergelijke concentraties in de omgeving van de onderzoekslocatie meerdere malen voorkomen. Mede hierdoor kan gesteld worden dat dit voor wat betreft grondwater geen aanleiding geeft tot nadere onderzoeksinspanningen.

Samenvattend kan gezegd worden dat de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie geen aanleiding geeft voor de uitvoering van nader onderzoek. Dit betekent dat de onderzoeksresultaten geen belemmering vormen voor de toekomstige bouwactiviteiten.

Geluid

Voor het plangebied zijn de geluidsaspecten wegverkeerslawaai van de Cuneraweg en spoorweglawaai van belang. Overige geluidsaspecten, als industrielawaai en vliegtuiglawaai, zijn voor het plangebied niet van toepassing.

Wegverkeerslawaai

Van de wegen rondom het plangebied is alleen de Cuneraweg akoestisch relevant. De verkeersintensiteit van de overige van ondergeschikt belang zijnde wegen, waaronder de Noordelijke Meentsteeg, is zodanig laag dat geen noemenswaardige geluidhinder wordt verwacht. Voor de Cuneraweg is een akoestische berekening van de geluidsbelasting op de bestaande en nieuwe gevel van de woning uitgevoerd (d.d. 27 oktober 2004). Uit de berekening blijkt het volgende. In de bestaande situatie ondervindt de woning een geluidsbelasting van 56,3 dB(A) (inclusief 2 dB(A) correctie ex art 103 Wgh). In de nieuwe situatie bedraagt de geluidsbelasting 54,2 dB(A) (inclusief 2 dB(A) correctie ex art 103 Wgh). Op de zijgevel bedraagt deze 51,2 dB(A). Hoewel sprake is van een verbetering van de geluidssituatie voor wegverkeerslawaai, is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Een ontheffing tot hogere grenswaarde is bij Gedeputeerde Staten van Utrecht aangevraagd. Als ontheffingsgeval is aangevoerd, dat de woning wordt gebouwd als vervanging van bestaande bebouwing. Het aantal woningen neemt daarbij niet toe. Daarnaast is het voordelig, dat de nieuwe woning op grotere afstand van de Cuneraweg wordt geplaatst, waardoor een verbetering in de geluidssituatie ontstaat. De ontheffing zal worden verleend voor de vaststelling van dit plan.

Spoorweglawaai

De zonering en normering van het spoorweglawaai is geregeld in het Besluit geluidhinder spoorwegen (Bgs). Bij het besluit behoort een (gewijzigde) zonekaart, waarin voor spoortrajecten geluidszones zijn aangegeven. Het traject bij het plangebied betreft traject nr. 354 en heeft een zone van 100 meter. In beginsel moet worden voorkomen, dat binnen de geluidszone nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd. De nieuwe woning is dicht bij de spoorlijn geplaatst dan in de huidige situatie en ligt buiten deze zone. Op grond van het Bgs is daarbij gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf tot het dichtstbijzijnde punt van de woning. Een akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai is voor deze partiële herziening niet benodigd. Het aspect spoorweglawaai is niet van belang.

Luchtkwaliteit

In het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) is bepaald, dat gemeenten bij ruimtelijke plannen in hun afweging rekening dienen te houden met het aspect luchtkwaliteit. Het Besluit geeft wettelijke grenswaarden aan voor bepaalde luchtverontreinigende stoffen. Het aspect luchtkwaliteit wordt vooral van belang geacht voor plaatsen waar mensen langdurig verblijven en aan luchtverontreiniging worden blootgesteld (b.v. woningen langs drukke wegen). De woning zelf ligt aan een rustige weg in het buitengebied. Het betreft een vervanging van een bestaande woning, zonder toevoeging van nieuwe woningen. Van een extra verkeersaantrekkende werking vanwege de uitvoering van dit plan is dus geen sprake. De nabijgelegen Cuneraweg zou vanuit de daar optredende verkeersintensiteiten relevant kunnen zijn. De weg ligt echter nu op circa 100 meter van de woning en komt in de nieuwe situatie op circa 130 meter afstand van de woning te liggen. De eventuele invloed van de Cuneraweg op de luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied wordt zo verminderd. Nader onderzoek voor het aspect luchtkwaliteit wordt voor de te realiseren woning niet nodig geacht.

Geur

Het plangebied ligt op de overgang naar het agrarisch gebied. Aan de westzijde van het plangebied is een agrarisch bedrijf gevestigd. Van de aanwezige bedrijven in de omgeving is dit bedrijf, Cuneraweg 244, de enige die een relevante stankcirkel over het onderhavig perceel legt. De huidige milieuvergunning staat toe dat er binnen deze inrichting 33 mestvarkeneenheden (mve) aanwezig mogen zijn. Hierbij hoort een afstand (straal) van 50 meter. Aangezien niet geheel duidelijk is waar het vee gestald is, zijn alle bedrijfsgebouwen op het perceel in beschouwing genomen. Alleen wanneer het vee zich in het dichtstbijzijnde gebouw bevindt, komt de nieuwe woning binnen de straal van 50 meter te liggen. Echter van dit gebouw staat vast dat hier geen varkens gestald zijn, aangezien dit een opslag van veevoeder betreft. De conclusie luidt dan ook dat het aspect geur geen belemmering vormt bij de voorgenomen bouw van een woning ter hoogte van de Noordelijke Meentsteeg 2.

Externe veiligheid

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) zijn de normen van externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Deze normen zijn uitgedrukt in een groepsrisico (GR) en een plaatsgebonden risico (PR). Afstand dient gecreëerd te worden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. Woningen worden tot de categorie kwetsbare objecten gerekend.

Op de Risicokaart van de provincie Utrecht is een overzicht gegeven van risicovolle objecten, waarbij tevens de transportroutes gevaarlijke stoffen zijn aangegeven. Het plangebied bevindt zich niet binnen een risicocontour van een dergelijk object of route. Tevens bevindt het plangebied zich niet binnen een risicocontour, zoals benoemd in de risicoatlassen voor transport van gevaarlijke stoffen via weg en spoor van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw.

Archeologie

In 1992 is het Europese 'Verdrag van Malta' opgesteld met het doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te kunnen beschermen. Dit verdrag is door Nederland in 1998 ondertekend. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt het uitgangspunt, dat archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is voor het plangebied een hoge trefkans aangegeven. Dit betekent dat een hoge dichtheid van archeologische verschijnselen te verwachten is in het plangebied en archeologische vindplaatsen aangetroffen kunnen worden. Er zijn geen terreinen met een vastgestelde archeologische waarde volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK).

Met betrekking tot uit te voeren archeologisch onderzoek is een advies gevraagd van de provinciaal archeoloog. In het advies wordt het volgende gesteld. De hoge verwachtingswaarde is gebaseerd op de aanwezigheid van een esdek. In het plangebied ontbreken concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden. Tevens is de oppervlakte van de ingreep en de bodemingreep beperkt. Vanuit het provinciale archeologiebeleid is daartoe een verkennend archeologisch onderzoek niet benodigd. Aanbevolen wordt bij graafwerkzaamheden amateur-archeologen de mogelijkheid te geven waarnemingen te doen en vondsten te verzamelen.

Natuurwaarden

Op grond van de Flora- en Faunawet dient bij ruimtelijke ontwikkelingen nagegaan te worden welke consequenties dit heeft voor voorkomende beschermde soorten en of voor de voorgenomen activiteiten ontheffing van de genoemde wet dient te worden aangevraagd. Hiertoe dient een inventariserend natuurwaardenonderzoek te worden uitgevoerd. Het bureau De Groene Ruimte BV heeft in dit kader het onderzoek "Quickscan perceel Noordelijke Meentsteeg, Rhenen" d.d. 12 juli 2005 uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt het volgende.

Voor alle aanwezige soorten dient bij elke ingreep voldaan te worden aan "de algemene zorgplicht", welke verder wordt toegelicht in hoofdstuk 3 van de Quickscan. Van de beschermde soorten worden overwegend alleen algemeen beschermde soorten verwacht. Hiervoor geldt een algemene vrijstelling. Van de streng beschermde soorten is alleen de huismus aangetroffen. Met het voorgenomen bouwplan dient dan ook rekening gehouden te worden met verblijfplaatsen van beschermde vogelsoorten. Verstoring kan voorkomen worden door de kap van de bomen en de sloop van de gebouwen (met name het woonhuis) uit te voeren buiten het broedseizoen.

Aanbevolen wordt in twee avondbezoeken een nadere controle uit te voeren van de eventuele aanwezigheid van uilen en vleermuizen, om de aanwezigheid van deze soorten volledig uit te sluiten. Dit betreft in het bijzonder het woonhuis. In de oude, apart staande schuur wordt geen bewoning door vleermuizen en uilen verwacht. De oude schuur kan dus gesloopt worden zonder nader onderzoek. Overige streng beschermde soorten worden niet verwacht.

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied. Ten noorden van de Noordelijke Meentsteeg ligt een ecologische verbindingszone, zijnde onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De beoogde nieuwbouw vindt plaats op het huidige perceel van de bestaande woning. Mede hierdoor, gezien de geringe schaal van het project en het feit dat het een vervanging betreft van een bestaande woning, kan gesteld worden dat de nieuwbouw geen nadelige invloed heeft op de ecologische verbindingszone van de EHS.

Waterparagraaf

Watertoets

Het uitvoeren van een watertoets en opnemen van een waterparagraaf in ruimtelijke plannen is ingegeven vanuit het "Waterbeleid voor de 21 eeuw" (WB21) en het daaruit voortvloeiende Nationaal Bestuursakkoord Water, getekend op 2 juli 2003. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding'. Onder een plan wordt tevens de herziening van een bestemmingsplan verstaan.

Waterplan Rhenen

Het Waterplan "een berg mooi water" is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 april 2005 en heeft ten doel effectief en efficiënt om te gaan met water in de gemeente. De watervisie beschrijft de beoogde ontwikkeling van het water tot 2025. Het waterplan gaat in op de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterketen. Bij de streefbeelden voor het bebouwd gebied ligt de nadruk op het saneren van riooloverstorten en het afkoppelen van verhard oppervlak.

Voor onderhavig plan zijn de volgende relevante streefbeelden voor 2025 te noemen:

- Grondwateroverlast komt niet voor.
- Alle in- en uitbreidingen (vanaf 2005) zijn waterneutraal.
- Bij nieuwbouw (vanaf 2005) worden geen uitlogende materialen toegepast, zoals zink, koper en lood.
- Vanaf 2005 wordt in in- en uitbreidingen het regenwater van schone oppervlakken niet op de riolering geloosd.
- In Elst, Rhenen en Achterberg is circa 30% van het verharde oppervlak van de riolering afgekoppeld (t.o.v. 1998, onder voorbehoud van voldoende financiële middelen).

In het waterplan is eveneens vermeld op welke plannen de watertoets van toepassing is op basis van de richtlijnen in de "Handreiking Watertoets 2". Het benodigd overleg is afhankelijk van het soort plan en de mogelijke gevolgen voor het watersysteem. Het hiernavolgend wateradvies gaat hier nader op in.

Wateradvies

In het gemeentelijk waterplan staan een aantal criteria op basis waarvan kan worden bepaald of vroegtijdig overleg met het waterschap nodig is. In hoofdlijnen treden geen veranderingen op in het watersysteem en zijn er ter hoogte van het plangebied geen knelpunten in de waterhuishouding. De beoogde ontwikkeling bevat geen toename van het verhard oppervlak van 1.000 m² of meer en er is evenmin sprake van een herontwikkeling met wijziging van (stedenbouwkundige) structuren. Overleg met het waterschap voorafgaand aan het overleg ex artikel 10 Bro is daarom niet gevoerd. Volstaan kan worden met het volgende advies.

De huidige woning is op de riolering aangesloten. Uitgangspunt is dat de nieuwe woning op de riolering worden aangesloten en dat het hemelwater daarbij afgekoppeld wordt. Het hemelwater afkomstig van de nieuwbouw dient ter plaatse geïnfiltreerd te worden met een overloop richting de nabijgelegen watergangen. De afvoer van het hemelwater zal op een nog nader te bepalen wijze moeten worden geregeld. Verder zal het grondwaterpeil na uitvoering van het bouwplan niet negatief beïnvloed mogen worden. Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt zijn daarmee geen belemmeringen voor de realisering van het project te verwachten.

Kabels en leidingen

Binnen het plangebied van de onderhavige herziening bevinden zich geen kabels en leidingen die nadere bescherming behoeven of een belemmering vormen voor de voorgenomen woningbouw.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de uitvoering van de nieuwbouw van de woning elders op het perceel wordt geheel gedragen door de familie Kamps. Voor de gemeente brengt de herziening geen financiële gevolgen met zich mee. De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt daarmee voldoende gewaarborgd geacht.

Ter afdekking van een eventueel beroep op planschade, heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin is een bepaling opgenomen dat de mogelijk hieruit voortvloeiende kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

8. INSPRAAK EN OVERLEG

Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied, Noordelijke Meentsteeg 2" zes weken ter inzage gelegen van donderdag 16 februari 2006 tot en met woensdag 15 maart 2006. Er zijn geen reacties binnengekomen. Verder heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen van donderdag 15 juni 2006 tot en met woensdag 26 juli 2006. Binnen deze termijn zijn er ook geen reacties binnengekomen.

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro heeft de provincie Utrecht bij brief van 17 mei 2006 een reactie gegeven. Opgemerkt wordt dat het bouwplan in een gebied gelegen is met een grondwaterstroming vanaf de Heuvelrug en dat het in dat kader van belang is om aandacht te geven aan het grondwaterpeil. Het beleid van de provincie Utrecht gaat er vanuit dat ondergronds bouwen niet mag leiden tot een structurele daling van het grondwaterpeil. In hoofdstuk 7 is het wateradvies op dit punt aangevuld.

INHOUDSOPGAVE	blz
1. DOEL VAN DE HERZIENING	1
2. VIGEREND PLAN	1
3. DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	1
4. LIGGING VAN HET PLANGEBIED	1
5. INHOUD VAN DE HERZIENING	2
6. JURIDISCHE REGELING	3
7. MILIEU- EN REALISERINGSASPECTEN	3
8. INSPRAAK EN OVERLEG	9