



# Ruimtelijke Onderbouwing

Gasthuisbergweg 18 te Wijchen

Gemeente Wijchen

# RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Gasthuisbergweg 18 te Wijchen

Gemeente Wijchen

Inhoud : Ruimtelijke onderbouwing  
IDN-nummer : NL.IMRO.BGBGasthuisGroenew-ON01  
Projectnummer : 007-580  
Profitmanagernr. : P166460.002  
Opdrachtgever : Dhr. Frederiks  
Opsteller : mr. Bernadette van den Hoek  
Status : ontwerp  
Datum : 7 november 2016



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2  
6511 VZ NII-MEGEN  
tel: 024-3224579  
fax: 024-3241240  
e-mail: [info@pouderoyen.nl](mailto:info@pouderoyen.nl)  
[www.pouderoyen.nl](http://www.pouderoyen.nl)

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75  
KVK 14 06 66 14  
BTW NL 8104.81.996 B01

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Bestemmingsplan .....	4
1.3 Ligging plangebied .....	5
1.4 Leeswijzer.....	5
<b>2. HET PLAN .....</b>	<b>6</b>
2.1. Planvoornemen .....	6
<b>3. HET PLANGEBIED.....</b>	<b>9</b>
3.1. Omgeving planlocatie .....	9
<b>4. WETTELIJKE EN BELEIDSKADERS .....</b>	<b>10</b>
4.1. Rijksbeleid .....	10
4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	10
4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....	10
4.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking .....	10
4.2. Provinciaal beleid .....	11
4.2.1. Omgevingsvisie Gelderland .....	11
4.2.2. Omgevingsverordening Gelderland .....	12
4.3. Gemeentelijk beleid .....	17
4.3.1. Strategische Visie Wijchen 2025.....	17
4.3.2. Structuurvisie Wijchen.....	18
4.3.3. Landschapsonwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen 19	
4.3.4. Beleidsnota Wonen en werken in het buitengebied, Landschapsonwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen .....	20
4.3.5. Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan .....	22
<b>5. HAALBAARHEID VAN HET PLAN .....</b>	<b>23</b>
5.1. Milieu- en omgevingsaspecten.....	23
5.1.1. Geur.....	23
5.1.2. Archeologie.....	23
5.1.3. Water .....	24
5.1.4. Natuur en ecologie .....	32
5.1.5. Verkeer en parkeren.....	32
5.1.6. Conclusie.....	33
5.2. Economische uitvoerbaarheid .....	33
5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	33

## **BIJLAGE(N) bij toelichting**

### 1. Watertoets

## 1. INLEIDING

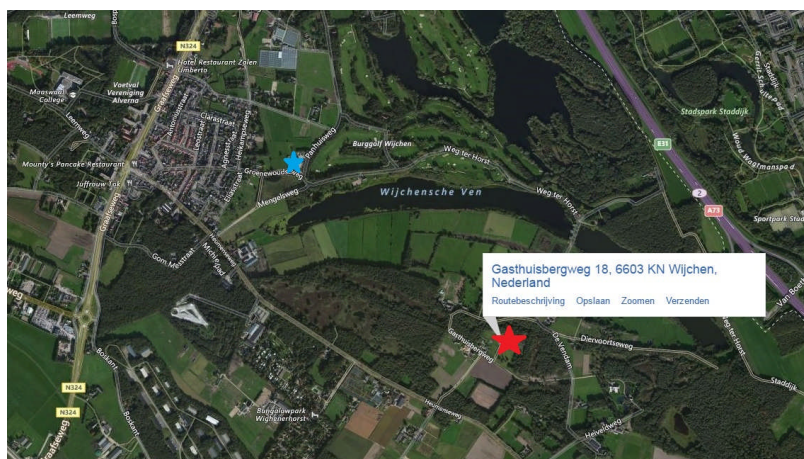
### 1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing voor het perceel Gasthuisbergweg 18 heeft een relatie met het perceel aan Groenewoudseweg 85/85a, beide te Wijchen.

Aan de locatie Groenewoudseweg 85/85a komt de bedrijfsfunctie ten behoeve van het aanwezige transportbedrijf (Van Loverentransport) te vervallen. De bedrijfsactiviteiten worden deels beëindigd, en deels verplaatst naar het bedrijventerrein. In het plan zullen, in het kader van functieverandering, de twee bedrijfswoningen worden herbestemd tot burgerwoningen en zal een deel van de bedrijfsbebouwing worden hergebruikt als bijgebouw bij die woningen. Het overige deel wordt gesloopt. In totaal wordt er 300 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesloopt. De verevening van de functieverandering en sanering biedt een kader om op een andere locatie een situatie op te lossen. Dit betreft voorliggende locatie aan Gasthuisbergweg 18, waar een paardenstal van 150 m<sup>2</sup> aanwezig is, dat niet past binnen de regels van het bestemmingsplan. Op basis van de verevening aan de Groenewoudseweg 85/85a kan de 'resterende' 150 m<sup>2</sup> aan de Gasthuisbergweg 18 worden ingezet. Voor de tijdelijke bewoning aan de Groenewoudseweg 85 door twee huishoudens, wordt een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen.

Het college ziet bovengenoemd plan als een win-winsituatie. Enerzijds is er sprake van functieverandering van een bedrijf wat niet meer past in zijn omgeving en wordt er ongewenste bebouwing gesaneerd. Anderzijds kan hiermee een langslpend handhavingsproces worden afgerond in een voor alle partijen aanvaardbare situatie. Derhalve verleend het college in principe medewerking, op basis van de gestelde voorwaarden, aan voorliggend initiatief.

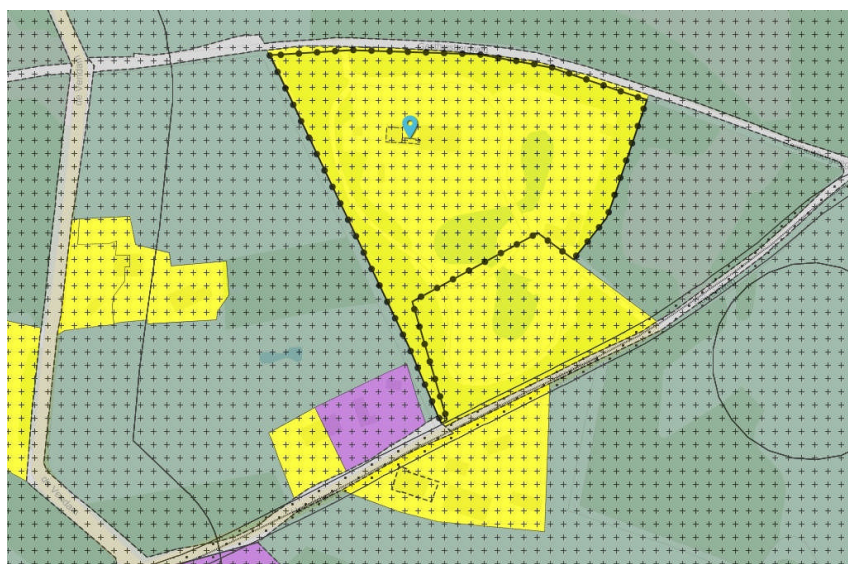
Gezien de relatie tussen de beide locaties, zal dit in één planologische procedure moeten worden geregeld. Daarom wordt één bestemmingsplan opgesteld, waarin de beide locaties planologisch worden bestemd. Voor beide locaties wordt een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, die als bijlage bij dat bestemmingsplan wordt toegevoegd.



Figuur 1 Locatie Groenewoudseweg 85/85a bij blauwe ster, locatie Gasthuisbergweg 18 bij rode ster (bron: BingMaps)

## 1.2 Bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan “Buitengebied herziening 2014” (vastgesteld 16 oktober 2014) in combinatie met het bestemmingsplan “Buitengebied” (opnieuw vastgesteld d.d. 31 januari 2013). Aan de gronden op de planlocatie is de bestemming 'Wonen - 1' toegekend ten behoeve van het toestaan van een woning. Op het perceel zijn twee specifieke hoogtebepalingen opgenomen.



Figuur 2 Uitsnede vigerende bestemmingsplan, met de planlocatie bij de blauwe druppel (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bovendien geldt ter plaatse tevens de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ en de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – hydrologische beschermingszone’.

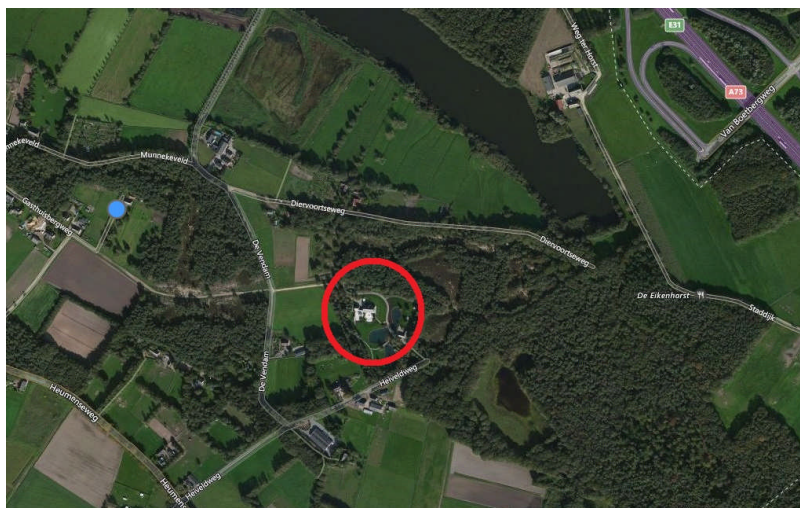
Een (extra) bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> is op basis van de geldende



bestemmingsregels niet toegestaan. Derhalve wordt voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

### 1.3 Ligging plangebied

De planlocatie ligt op in de driehoek die gevormd wordt door de Gasthuisbergweg, de Heiveldweg en de Vendam. Navolgende afbeelding illustreert de ligging van het plangebied.



Figuur 3 Afbeelding situering plangebied (rode cirkel), met ten noorden het Wijchens Ven

Ten noorden is op enige afstand het Wijchens Ven gelegen; ten oosten op enige afstand de A73. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan een woonbestemmingsvlak, en voor het overige aan de bestemming 'Natuur'. Nagenoeg aangrenzend (ten zuidwesten) ligt een niet-agrarisch bedrijf. Verder zijn er in de omgeving voornamelijk woningen gelegen, omringd door natuur.

### 1.4 Leeswijzer

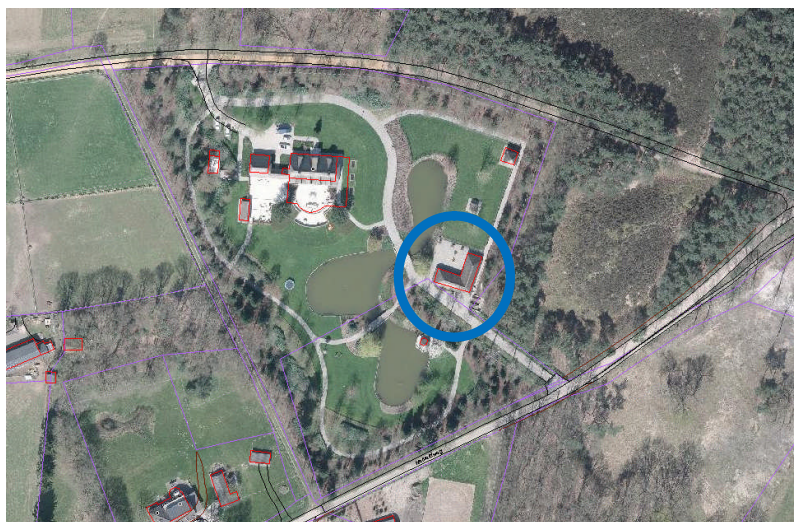
Na deze inleiding wordt het plan en het plangebied beschreven in hoofdstuk 2 respectievelijk 3. Vervolgens wordt de voorgenomen functieverandering getoetst aan de gestelde wettelijke en beleidskaders (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 is tot slot ingegaan op de haalbaarheid van het plan, bestaande uit een toets aan de relevante milieuaspecten en de economische en maatschappelijke aanvaardbaarheid.

## 2. HET PLAN

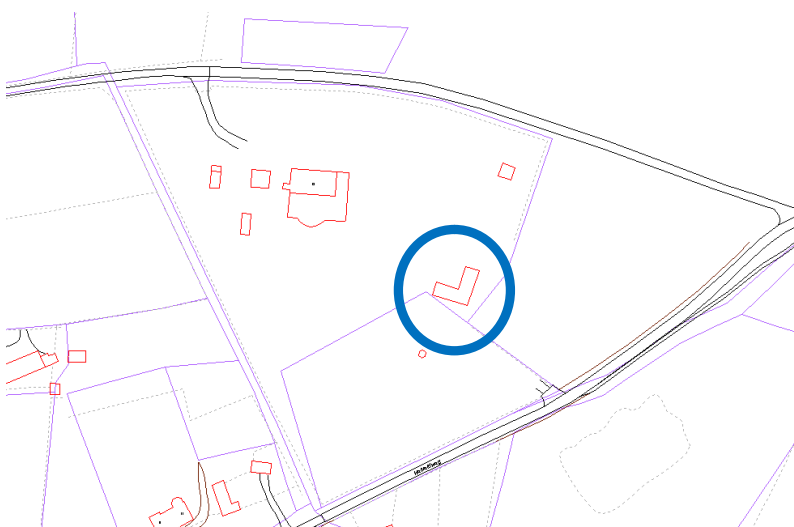
### 2.1. Planvoornemen

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan voor het buitengebied van Wijchen.

Een verevening van de functieverandering en sanering aan de Groenewoudseweg 85/85a bieden een kader om op voorliggende locatie aan de Gasthuisbergweg 18 een situatie op te lossen. Ter plaatse is een paardenstal van 150 m<sup>2</sup> aanwezig, dat niet past binnen de regels van het bestemmingsplan. Op basis van de sloop van circa 300 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing aan de Groenewoudseweg 85/85a kan door middel van verevening naar aanleiding van functieverandering de 'resterende' 150 m<sup>2</sup> bij voorliggende locatie worden ingezet.



Figuur 4 Situatie perceel (bijebouw in blauwe cirkel)



Figuur 5 Situatie perceel (bijebouw in blauwe cirkel)







### **3. HET PLANGEBIED**

#### **3.1. Omgeving planlocatie**

De planlocatie ligt op in de driehoek die gevormd wordt door de Gasthuisbergweg, de Heiveldweg en de Vendam. Ten noorden is op enige afstand het Wijchens Ven gelegen; ten oosten op enige afstand de A73. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan een woonbestemmingsvlak, en voor het overige aan de bestemming 'Natuur'. Nagenoeg aangrenzend (ten zuidwesten) ligt een niet-agrarisch bedrijf. Verder zijn er in de omgeving voornamelijk woningen gelegen, omringd door natuur.

Het groengebied is gelegen in een rivierduincomplex. Tot het complex behoort ook een oude rivierloop van de Rijn, het Wijchens ven.

Dit langgerekte water is eigenlijk geen ven, maar een rivierarm uit de voorlaatste ijstijd ( $\pm 100.000$  jaar geleden).

De gletsjers en stuwwallen in het noorden dwongen Maas en Rijn tot een zuidelijkere loop dan nu. Samen persten ze zich onderlangs de stuwwal en sleten bijvoorbeeld ook het huidige brede dal van de Niers bij Gennep uit. Ook het Wijchens Ven is een deel van deze oerrivier.

Na de ijstijd slibde de rivier geleidelijk dicht met veen, dat de plaatselijke boeren in de afgelopen eeuwen hebben gestoken als brandstof. 'Wijchens Ven' is dan ook een verbastering van 'Wijchens Veen'.

Sinds 2006 is het water in het Wijchens Ven weer schoon, na een drastische opschoning. Het terrein is een belangrijk natuureservaat waar onder andere Galloway-runderen zijn uitgezet. Op de noordoever is een golfterrein aangelegd.

De omgeving van de woning kenmerkt zich door een bosrijke omgeving en vennen, afgewisseld met open gebieden die agrarisch in gebruik zijn. In het gebied komt voornamelijk de woonfunctie voor.

Het perceel is in een bosrijke omgeving gelegen, en vanuit het openbaar gebied of aangrenzende percelen nauwelijks zichtbaar. Het toestaan van extra bebouwing ( $150 \text{ m}^2$ ) levert geen visueel effect op de omgeving op.



## 4. WETTELIJKE EN BELEIDSKADERS

### 4.1. Rijksbeleid

#### 4.1.1. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Onderhavige ontwikkeling past binnen het rijksbeleid en is niet in strijd met een van de rijksbelangen.

#### 4.1.2. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding en het initiatief leidt niet tot strijdigheid met nationale belangen.

#### 4.1.3. *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Daarnaast is ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die

nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen.

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet gedefinieerd in het Bro. In de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling ontbreekt<sup>1</sup> een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling.

Er is slechts sprake van het toestaan van een extra bijgebouw op basis van verevening op een andere locatie, en niet van woningbouw. Dit wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, zodat de ladder duurzame verstedelijking uit het Bro niet van toepassing is.

## **4.2. Provinciaal beleid**

### *4.2.1. Omgevingsvisie Gelderland*

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, die op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 is het Actualisatieplan van de Omgevingsvisie vastgesteld. Het actualisatieplan heeft met name betrekking op de beleidsaspecten water en natuur.

De Omgevingsvisie is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ruimte in kernen en vrijgekomen bebouwing kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het (landelijk) gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden.

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik legt de focus op het toevoegen van stedelijke functies binnen bestaand stedelijk gebied. Doordat in voorliggend initiatief geen woningen worden toegevoegd, wordt voldaan aan de Gelderse ladder.

---

<sup>1</sup> Nota van Toelichting; Stb. 2012, 388



De voorgenomen ontwikkeling biedt op basis van verevening door middel van een functieverandering en sanering aan de Groenewoudseweg 85/85a een kader om op voorliggende locatie aan de Gasthuisbergweg 18 een situatie op te lossen. Ter plaatse is een paardenstal van 150 m<sup>2</sup> aanwezig, dat niet past binnen de regels van het bestemmingsplan. Op basis van de sloop van circa 300 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing aan de Groenewoudseweg 85/85a kan door middel van verevening de 'resterende' 150 m<sup>2</sup> bij voorliggende locatie worden ingezet. Er worden derhalve geen nieuwe woningen gebouwd. Er wordt voldaan aan de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking. De toetsing aan de gebieden vindt hierna plaats bij de toetsing aan de Omgevingsverordening. Het voornemen wordt op de besproken punten als passend beschouwd binnen de Omgevingsvisie.

#### *4.2.2. Omgevingsverordening Gelderland*

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Een eerste en tweede actualisatie van de Omgevingsverordening over water en natuur zijn op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De planlocatie is niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk, of waardevol open gebied. Wel is het gelegen in de Groene ontwikkelingszone en de beschermingszone natte landnatuur.



Figuur 6 Kaart Natuur met aanduiding Bescheringszone natte landnatuur en Groene ontwikkelingszone (bron: Omgevingsverordening Gelderland)

De Groene ontwikkelingszone bestaat uit alle gebieden met een andere bestemming dan natuur binnen de voormalige Gelderse EHS. Het beleid is hier gericht op het versterken van de ecologische samenhang door de aanleg van ecologische verbindingzones. De ontwikkelingsdoelstelling is tweeledig: ontwikkeling van functies in combinatie met versterking van de kernkwaliteiten natuur en landschap. De kernkwaliteiten bestaan uit de aanwezige ecologische waarden, de ecologische samenhang met inliggende en aangrenzende natuur van het Gelderse Natuurnetwerk, de geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid en de landschappelijke waarden.

In de Verordening zijn de volgende relevante passages opgenomen.

#### *Kaart Natuur*

Blijkens de kaart 'Natuur' uit de Omgevingsverordening, ligt de planlocatie binnen de aanduiding 'Bescheringszone natte landnatuur' en binnen de Groene ontwikkelingszone.

#### Groene Ontwikkelingszone

##### *2.7.2 Beschermingsregime Groene Ontwikkelingszone (GO)*

###### *artikel 2.7.2.1 Beschermingsregime GO*

1. *In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, tenzij:*
  - a. *geen reële alternatieven aanwezig zijn;*
  - b. *sprake is van redenen van groot openbaar belang;*

- c. *de negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en*
- d. *de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.7.1.1, derde tot en met zesde lid, en 2.7.1.3.*

De voorgenomen ontwikkeling biedt op basis van verevening door middel van een functieverandering en sanering aan de Groenewoudseweg 85/85a een kader om op voorliggende locatie aan de Gasthuisbergweg 18 een paardenstal van 150 m<sup>2</sup> (extra) toe te staan. Er worden derhalve geen nieuwe woningen gebouwd. Het toestaan van dit beperkt aantal vierkante meters bebouwing, heeft dan ook geen significant nadelige effecten op de instandhouding van de natte landnatuur. Een toetsing aan de 'tenzij-voorwaarden' is dan ook niet aan de orde.

*artikel 2.7.2.2. Uitbreiding (binnen GO)*

- 4. *In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kan uitbreiding van bestaande functies met ten hoogste 30% mogelijk worden gemaakt, indien:*
  - a. *uit de toelichting blijkt dat de uitbreiding zodanig wordt ingepast in het betreffende landschapstype dat de kernkwaliteiten, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo niet significant worden aangetast; en*
  - b. *deze inpassing planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vastgesteld bestemmingsplan.*

In de toelichting bij dit onderdeel is het volgende vermeld:

Kleinschalige uitbreiding: per saldo geen aantasting

*Een beperkte uitbreiding (tot 30 procent) van een bestaande functie kan in een bestemmingsplan worden toegestaan, indien is aangetoond en verzekerd dat de betreffende activiteit landschappelijk wordt ingepast en de **kernkwaliteiten per saldo niet worden aangetast**. In het algemeen zal een goede landschappelijke inpassing ter plaatse van de ingreep volstaan.*

Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. De woning zelf is al 886 m<sup>2</sup>. Daarmee is de uitbreiding kleiner dan 30%.

De verevening op deze locatie hangt direct samen met de beëindiging van een transportbedrijf, eveneens in de nabijheid van het Wijchens Ven. Met het stoppen van de transportactiviteiten neemt het aantal transportbewegingen van vrachtverkeer, ook in dit gebied, af. Ook de uitstoot van stikstof, als gevolg van het vrachtverkeer, neemt hiermee af.

Het Wijchens Ven is in het kader van de Wet Ammoniak en Veehouderij aangewezen als een zeer kwetsbaar gebied. Dit zijn voor verzuring gevoelige gebieden. De depositie van stikstof zorgt voor verzuring van de grond. Doordat de stikstofdepositie afneemt, heeft dit een positief effect op de voor zuurgevoelige natuurwaarden in het Wijchens Ven.



Figuur 7 Landbouw en stikstof, zeer kwetsbare gebieden Wet Ammoniak en Veehouderij, met locatie Groenewoudseweg 85/85a bij blauwe ster, locatie Gasthuisbergweg bij rode ster (bron: provincie Gelderland)

Voor de locatie van het voormalige transportbedrijf is eveneens een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Gezien de relatie tussen de beide locaties, zal dit in één planologische procedure worden geregeld. Daarom wordt één bestemmingsplan opgesteld, waarin de beide locaties planologisch worden bestemd. Voor beide locaties is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, die als bijlage bij dat bestemmingsplan wordt toegevoegd.

Het perceel gaat reeds volledig op in de bosrijke omgeving. Daarmee is het perceel reeds zorgvuldig landschappelijk ingepast.

#### *artikel 2.7.2.3 Het vellen van een houtopstand*

- 1. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO wordt een functie, ten behoeve waarvan een houtopstand als bedoeld in de Boswet dient te worden verwijderd, anders dan in het kader van de normale bosexploitatie, slechts mogelijk gemaakt indien wordt voorzien in een extra compensatie voor het areaal bos dat verloren gaat.*

De perceelsranden zijn met bomenrijen omgeven. Midden op het perceel zijn geen bomen aanwezig. Het bijgebouw is op dit open deel gesitueerd. Er worden derhalve geen houtopstanden geveld. Een compensatie zoals beschreven in de navolgende leden is derhalve niet aan de orde.

#### Beschermingszone natte landnatuur

Natte landnatuur is natuur die direct afhankelijk is van de grondwatersituatie ter plaatse. Voor de instandhouding van de natte landnatuur is het wenselijk de lokale grondwatersituatie te beschermen tegen activiteiten die daarop een significant negatief effect kunnen hebben. De bescherming ziet primair op het tegengaan en mitigeren van ruimtelijke ontwikkelingen met significant negatieve effecten op de kwantitatieve grondwatersituatie.

Gebieden rondom natte landnatuur waar de grondwatersituatie directe invloed heeft op de instandhouding van de natte landnatuur, worden aangewezen als hydrologische beschermingszone. Nieuwe functies binnen hydrologische beschermingszone dienen te worden getoetst op hun eventuele negatieve effecten op de grondwatersituatie voor de natte landnatuur. Bij nieuwe functies moet met name gedacht worden aan bebouwing en andere vormen van verharding.

#### *artikel 2.7.7.1 Beschermingszone natte landnatuur*

- 1. Onder hydrologische beschermingszone wordt in deze paragraaf verstaan: de als zodanig aangewezen gebieden, waarvan de geometrische plaatsbepaling en de begrenzing is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.9925.PVOVa1Diversvst1 en is verbeeld op de bij deze verordening behorende kaart Regels Natuur.*
- 2. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden die deel uitmaken van een hydrologische beschermingszone worden geen functies toegestaan die significant nadelige effecten kunnen hebben op de instandhouding van de natte landnatuur, tenzij:*
  - a. er geen reële alternatieven zijn;*
  - b. sprake is van een reden van groot openbaar belang;*
  - c. de nadelige effecten worden gemitigeerd of gecompenseerd overeenkomstig het bepaalde in 2.7.1.1, derde tot en met zesde lid, en artikel 2.7.1.3.*

Het planvoornemen betreft het toestaan van een bijgebouw van circa 150 m<sup>2</sup> als verevening voor een locatie die eveneens binnen de beschermingszone natte landnatuur is gelegen. Op die andere locatie, (Groenewoudseweg 85/85a) worden twee bedrijfswoningen omgezet naar twee burgerwoningen. Daarnaast wordt circa 300 m<sup>2</sup> aan gebouwen gesloopt. Dit levert in gebruik per saldo een betere waterhuishoudkundige situatie van de natte landnatuur op. Het



planvoornemen heeft dan ook geen significant nadelige effecten op de instandhouding van de natte landnatuur. Een toetsing aan de 'tenzij-voorwaarden' is dan ook niet aan de orde.

3. *Voor zover een bestemmingsplan betrekking heeft op gronden die deel uitmaken van een hydrologische beschermingszone binnen een Groene Ontwikkelingszone, leidt de saldering als bedoeld in artikel 2.7.2.2 niet tot aantasting van de kwaliteit van de natte landnatuur.*

De gronden zijn zowel gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone als in de Beschermingszone natte landnatuur.

Met het bijgebouw worden geen grondwaterstromen aangetast. De GHG ligt op 140 cm onder maaiveld. De bebouwing reikt niet tot deze diepte. Daarnaast is de natte landnatuur verzuringsgevoelig. Hiervóór is besproken dat het beëindigen van het transportbedrijf een reductie van de stikstofdepositie op het natuurgebied oplevert. Ook in die zin is er geen sprake van een aantasting van de kwaliteit van de natte landnatuur. In dit geval is er zelfs voor dat aspect sprake van een verbetering.

Uit het voorgaande blijkt dat er geen sprake is van strijd met de Omgevingsverordening Gelderland. Het toestaan van een extra bijgebouw (in het kader van verevening) levert geen strijd op met de verordening. Relevant is het aspect natuur.

### **4.3. Gemeentelijk beleid**

#### *4.3.1. Strategische Visie Wijchen 2025*

In maart 2007 is de Strategische Visie Wijchen 2025 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van de gemeente Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal leidende thema's, te weten; bedrijvig Wijchen, sociaal sterk, duurzaam groen en de Wijchense identiteit.

Duurzaam en kwalitatief zijn ook sleutelwoorden voor de ontwikkeling van het buitengebied en de kleine kernen. De grote rijkdom aan natuur- en landschapswaarden vormt het uitgangspunt voor verdere ontwikkeling. Wijchen zet in op een beheerste groei van recreatie, verbrede landbouw, ontwikkeling van groene en blauwe diensten en vitale kernen.

Er wordt een groene relatie tussen het stedelijk gebied met het buitengebied nagestreefd met zo weinig mogelijk barrières. De groenblauwe relatie tussen de kern Wijchen en het omringende buitengebied wordt verbeterd teneinde groen en water tot in de kern te laten doorlopen.

In de Strategische visie 2025 zijn de belangrijkste 'groene' ambities als volgt verwoord:

- verdere ontwikkeling alleen met respect voor landschap, cultuurhistorie en natuur;
- meer ruimte voor water;
- duurzame inrichting;
- nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan hun bijdrage aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit.

Om bij te dragen aan deze meerledige doelstellingen, worden de volgende doelen gecombineerd gerealiseerd:

- in het kader van functieverandering zal op de locatie Groenewoudseweg 85/85a sloop van circa 300 m<sup>2</sup> overtollige voormalige bedrijfsbebouwing plaatsvinden;
- door verevening naar aanleiding van deze functieverandering mag 150 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd/ elders worden toegestaan;
- het beëindigen van een transportbedrijf aan de Groenewoudseweg 85/85a dat voor de directe omgeving en zelfs voor de kern Alverna een belangrijke verbetering van het woon- en leefmilieu oplevert, doordat er geen vrachtverkeer meer via de Groenewoudseweg, ook het deel in de kern Alverna, naar de Graafseweg zal plaatsvinden;
- per saldo een stevige afname van bebouwing en verharding, wat leidt tot versterking van de groene en blauwe structuren.

#### 4.3.2. *Structuurvisie Wijchen*

De structuurvisie Wijchen, die door de gemeenteraad op 9 juli 2009 is vastgesteld, betreft een doorvertaling van de strategische opgaven die zijn geformuleerd in de strategische visie Wijchen 2025.

Uitgegaan wordt van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.

De gemeente wil de komende 10 jaar onder meer werken aan:

- herstel hydrologie kwelgebieden in Oost Wijchen;
- ontwikkeling en versterking van de EVZ Heumen – Horssen;
- aanleg van landschapselementen en (erf)beplantingen, die passen bij het gebied;
- versterking van cultuurhistorische landschapselementen en patronen;
- nieuwe woningen in het buitengebied alleen in geval van functieverandering of landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet;
- kleinschalige bedrijvigheid in het kader van verbreding van de landbouw in het buitengebied;
- ruimte voor versterking en ontwikkeling agrarische sector;

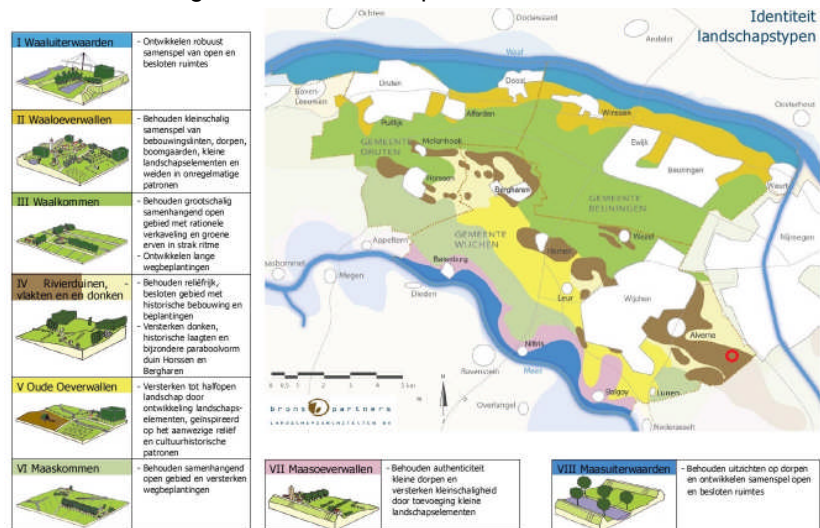
- behoud en versterking bestaande recreatieterreinen;
- extensieve recreatie in het landelijk gebied door een goede en aantrekkelijke ontsluiting;
- behoud en versterking van een goede woon- en leefomgeving.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een buitenplanse omgevingsvergunning dienen de uitgangspunten uit de structuurvisie in acht genomen te worden. Met voorliggend plan wordt hieraan voldaan.

#### 4.3.3. Landschapsontwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen

De gemeenten Beuningen, Druten en Wijchen hebben gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan op laten stellen (december 2006, DLV, Brons & Partners). Het plan geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de komende 10 jaar. Daarnaast zijn een aantal projecten benoemd voor de komende 10 tot 15 jaar. Het LOP vormt een vervolg op en herziening van de bestaande landschapsbeleidsplannen.

Het LOP geeft vanuit landschappelijk oogpunt aan welke functies in de deelgebieden gewenst zijn. Voor nieuwe ontwikkelingen en functieveranderingen geeft het LOP de landschappelijke randvoorwaarden aan. Het vormt een beleidskader om de bestaande waarden te behouden en daarnaast dient het plan als toetsingskader voor ontwikkelingen in het landschap.



Figuur 8 Kaart identiteit landschapstypen, met voor het plangebied (rode cirkel) het landschapstype IV 'rivierduinen, vlakten en donken' (bron: Landschapsvisie 'Landschap in Beweging', Landschapsontwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen, december 2006)

Het landschap van de 3 gemeenten is opgedeeld in 8 landschapstypes. Het plangebied ligt op een rivierduin.

Voor het landschapstype Rivierduinen staat centraal dat de hoogteverschillen en de historische waarden van het gebied behouden

dienen te blijven. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten op de bestaande patronen en deze waar nodig met het toevoegen van landschapselementen versterken. Cultuurhistorie dient als inspiratiebron voor de nieuwe ontwikkelingen.

#### **Rivierduinen**

##### Kwaliteiten:

- Afwisseling bos, hutwallen en open essen, microreliëf, en grillige lokale wegen.
- Onregelmatige blokverkaveling
- Bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en verspreid langs open essen en wegen
- Beslotenheid door bos
- Historische bebouwing; kastelen boerderijen, oude heerlijkheden

##### Doelen:

- Recreatie versterken
- Ruimtelijke samenhang met omliggende landschapstypen
- Natuurwaarden en ecologische verbindingzone ontwikkelen
- Bosareaal vergroten
- Versterken historische bebouwing en wegenstructuur door beplanting
- Cultuurhistorisch bewustzijn vergroten

Voor nieuwe ontwikkelingen op de rivierduinen geldt dat deze bestaande natuur- en landschapswaarden niet moeten verstoren. Individuele of stedelijke uitbreidingen kunnen alleen bijdragen aan de versterking van de identiteit, indien de duinen in hun reliëf of bebouwing niet duidelijk herkenbaar zijn.

Onderhavig plan vormt geen strijdigheid met voorliggende doelen. Het betreft een bestaande situatie waarin een extra bijgebouw wordt toegestaan, naar aanleiding van verevening door functieverandering op de locatie Groenewoudseweg 85/85a. Op die locatie ontstaat een ruimtelijke kwaliteit in aanzicht, maar ook in woon- en leefklimaat in de kern van Alverna wordt bereikt. De sloop van overtollige bebouwing draagt bij aan deze doelstelling. Het voorliggende perceel waarop het bijgebouw wordt gesitueerd, is in een bosrijke omgeving gelegen, en heeft daarmee geen visuele impact op de omgeving.

#### *4.3.4. Beleidsnota Wonen en werken in het buitengebied, Landschapsonwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen*

##### Beleidsnota wonen en werken in het buitengebied

De gemeentelijke beleidsnota heeft model gestaan voor het regionale beleid van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen en sluit aan op (en is een nadere uitwerking van) het provinciale beleid.

Wanneer alle voormalige bedrijfsgebouwen, met een minimum van 750 m<sup>2</sup>, worden gesloopt mag een extra woning worden opgericht. Vanuit

het streven naar kwaliteitsverbetering heeft nieuwbouw verreweg de voorkeur boven transformatie van bestaande bedrijfsgebouwen naar woningen. De bedrijfsgebouwen zijn vanwege bouwstijl en -wijze veelal ongeschikt en bovendien onaantrekkelijk om te bewonen. De regeling voorziet daarom in sloop van alle bestaande bedrijfsgebouwen met als compensatie een nieuw te bouwen extra woning.

Hierbij geldt de volgende regeling:

<b>Gesloopte oppervlakte</b>	<b>Compensatiewoningen</b>
750 - 1500 m <sup>2</sup> gesloopte VAB	1 extra woning
> 1.500 m <sup>2</sup> gesloopte VAB	2 extra woningen

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen gelden verder de volgende voorwaarden:

- Alle op het perceel aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) (ook al is dit meer dan 1.500 m<sup>2</sup>) moet worden gesloopt, met uitzondering van monumentale/ karakteristieke/ cultuurhistorisch waardevolle panden;
- Vanuit het oogpunt van kwaliteitsverbetering gaat de voorkeur uit naar nieuwbouw en niet naar transformatie van bestaande bedrijfsgebouwen;
- Minimaal 750 m<sup>2</sup> VAB moet worden gesloopt;
- Bij sloop van 750 m<sup>2</sup> - 1.500 m<sup>2</sup> VAB mag één extra woning met een inhoud van maximaal 800 m<sup>3</sup> worden gerealiseerd en een bijgebouw;
- Bij sloop van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> VAB mogen twee extra woningen worden gebouwd met ieder een bijgebouw;
- Er moet sprake zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- Nieuwbouw mag plaatsvinden op gronden in eigendom van de initiatiefnemer. In principe dient de woningbouw plaats te vinden in de directe nabijheid van het reeds aanwezige hoofdgebouw. Indien dit vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit gewenst is, kan een andere locatie van de initiatiefnemer binnen, dan wel buiten het bouwvlak worden benut.



In voorliggende situatie vindt de functieverandering en de verevening verdeeld over twee locaties plaats: aan de locatie Groenewoudseweg 85/85a komt de bedrijfsfunctie ten behoeve van het aanwezige transportbedrijf (Van Loverentransport) te vervallen. De bedrijfsactiviteiten worden deels beëindigd, en deels verplaatst naar het bedrijventerrein. In het plan zullen, in het kader van functieverandering, de twee bestaande bedrijfswoningen worden herbestemd tot burgerwoningen en zal een deel van de bedrijfsbebouwing worden hergebruikt als bijgebouw bij die woningen. Het overige deel wordt gesloopt. In totaal wordt er 300 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesloopt. De verevening van de functieverandering en sanering biedt een kader om op een andere locatie een situatie op te lossen. Dit betreft voorliggende locatie aan Gasthuisbergweg 18, waar een paardenstal van 150 m<sup>2</sup> aanwezig is, dat niet past binnen de regels van het bestemmingsplan. Op basis van de verevening aan de Groenewoudseweg 85/85a kan de 'resterende' 150 m<sup>2</sup> aan de Gasthuisbergweg 18 worden ingezet. Hiermee neemt de bebouwing met 50% af. Dit is passend binnen de uitgangspunten van de Beleidsnota dat bij het beëindigen van bedrijfsactiviteiten de bebouwing moet worden gereduceerd.

#### 4.3.5. Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

Het gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan, schetst de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor een periode van tien jaar (2008 – 2018 / in oktober 2008 door de raad vastgesteld).

Een belangrijk aandachtsveld is het parkeren. In de parkeerbehoefte wordt voorzien door een passend aanbod van parkeerruimte. Het huidige parkeerbeleid kent de volgende pijlers:

- In principe dient elk gebied, voorziening, complex, bedrijf of instelling in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Daarbij is het belasten van omliggende gebieden met parkeerdruk door een plaatselijk tekort ongewenst.
- Gestreefd wordt om in de toekomst geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan de openbare ruimte en aan het zicht te onttrekken. parkeerterreinen met gestald blik, maar ook straten overvol met auto's zijn ongewenst.
- Het parkeerbeleid is restrictief in die gebieden waar de ruimte schaars is, de aanwezigheid van de auto ongewenst is en waar alternatieven beschikbaar zijn.

Per activiteit en gebied worden parkeernormen gehanteerd. Deze parkeernormen kwantificeren de benodigde parkeercapaciteit uitgedrukt in aantal parkeerplaatsen. Met dat aantal parkeerplaatsen kan een gebied of complex in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Wijchen sluit aan bij de door het CROW (Nationaal kenniscentrum verkeer, vervoer en infrastructuur) opgestelde landelijke parkeernormen. Hier is in de paragraaf verkeer en parkeren (5.1.5) nader op ingegaan.

## 5. HAALBAARHEID VAN HET PLAN

De functionele mogelijkheden, waarbij bestaande voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt en twee bedrijfswoningen worden omgezet in burgerwoningen, zijn passend binnen de gegeven beleidskaders. Daarnaast zijn er nog andere aspecten die van invloed zijn op de haalbaarheid van het plan. Deze worden hierna besproken.

### 5.1. Milieu- en omgevingsaspecten

Milieuaspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In het plangebied doen zich geen zodanige milieuhygiënische knelpunten voor, dat ingrepen in de bestaande ruimtelijke situatie noodzakelijk zijn. Wel is het van belang dat onderhavige functieverandering plaats heeft binnen een goed woon- en leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Deze paragraaf gaat hier nader op in.

Het toevoegen van een bijgebouw is in algemene zin geen milieugevoelig object. Uitsluitend het aspect geur dient beoordeeld te worden, aangezien in het bijgebouw volgens de planregels een aan huis verbonden beroep hierin kan worden gevestigd. Dat maakt dat het bijgebouw een geurgevoelig object kan worden.

#### 5.1.1. Geur

In een contour van 500 m (gemeten op grens bestemmingsvlak) zijn slechts 2 agrarische bedrijven gelegen. Eén op een afstand van ruim 450 m en de ander op ruim 500 m. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt op een afstand van ruim 775 m, dit is ook de enige in een contour van 2 km. De richtafstand behorend bij een intensieve veehouderij is 200 m. Daaraan wordt ruimschoots voldaan. Er worden derhalve geen veehouderijen beperkt in hun bedrijfsvoering. Er zijn zo weinig intensieve veehouderijen in de omgeving aanwezig, dat het zeer aannemelijk is dat de achtergrondconcentratie zodanig is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Derhalve vormt geur geen belemmering voor het planvoornemen.

#### 5.1.2. Archeologie

Binnen de plansystematiek van het bestemmingsplan buitengebied is aan het volledige plangebied een indicatieve archeologische waarde vertaald in een dubbelbestemming "Archeologie – 2". Deze houdt in dat indien gronden over een grotere oppervlakte en diepte gestoord worden, voor zover die niet reeds in het verleden gestoord zijn, er voorafgaand archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Kortweg betekent dit dat bij de volgende ingrepen archeologisch onderzoek vereist is:

- voor bouwen het oprichten van een bouwwerk groter dan 120 m<sup>2</sup>,

voor zover het niet betreft:

- het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
- het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld.

De paardenstal is gebouwd met een fundering van 22,5 cm diep. De grond onder de paardenstal is bij de bouw dan ook minder dan 30 cm geroerd. Dit valt onder de uitzonderingsregels op de onderzoeksverplichting. Er behoeft derhalve geen archeologisch onderzoek verricht te worden. Mocht bij toekomstige ingrepen de vrijgestelde oppervlakte of diepte worden overschreden, dan dient op dat moment eerst archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Om dit te borgen, is de archeologische dubbelbestemming uit het vigerende plan buitengebied voor overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

### 5.1.3. Water

#### A: Algemene inleiding

De ligging nabij de Maas, de vele watergangen en waterpartijen zijn kenmerkend voor Wijchen. Water is bepalend voor de kwaliteit van de leefomgeving. Water is mooi, maar kan ook overlast geven. Voorbeelden zijn water op straat na hevige regenval en stinkend water door een slechte waterkwaliteit.

#### B: Wettelijk kader watertoets

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten, buiten toepassingverklaringen van beheersverordeningen en afwijkingen van een bestemmingsplan. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003 en 2008).

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het art 10-overleg met de waterbeheerder (wateradvies).

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivering van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan.

### C: Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

De Gemeentelijke waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. Deze zijn bij het volgende punt aangegeven. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie. Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. Het gemeentelijk waterbeleid is met name gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

Op grond van de Wet milieubeheer (art. 10.33) heeft de gemeente zorgplicht voor het inzamelen en transporteren van het stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt, naar een inrichting als bedoeld in artikel 3.4 van de Waterwet. Op grond van de Waterwet (art 3.5 en 3.6) heeft de gemeente zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater en grondwater. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel te verwerken, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden gevegd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structurele gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen danwel beperken, tenzij dit niet doelmatig is of een verantwoordelijkheid van provincie of waterschap.

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater vergunning af voor lozingen, zoals van afvalwater, hemelwater en drainagewater (grondwater) op het oppervlaktewater en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

### D: Beleidsdoelstelling m.b.t. wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid, door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zo nodig wordt de drooglegging of ontwatering verbeterd. In geval van ondergronds bouwen of onderkeldering moet in het bouwplan rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast. Tevens dienen consequenties van ondergronds bouwen voor het grondwaterregime in de directe omgeving nader te worden bekeken. In geval van aanleg van open water wordt dit voorzien van veilige oevers.

### E: Beleidsdoelstelling m.b.t. afkoppeling en waterberging

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en

oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Overeenkomstig de 'beslisboom voor hemelwater' (bron: BORG) en de 'beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' (bron: wRw 2003), dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde:

1. benutting;
2. bodeminfiltratie;
3. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater;
4. afvoeren via rioolstelsel.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van een gescheiden hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA). In eerste instantie dient te worden onderzocht in hoeverre hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken, zoals daken en wegen, kan worden afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem. In tweede instantie kan, in overleg met het waterschap, worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar oppervlaktewater mogelijk is. Type en benodigde dimensionering van infiltratie- of retentievoorzieningen dient nader te worden bepaald. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater dient te worden voorkomen (zie Waterkwaliteit). Indien de toename van verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan >500 m<sup>2</sup> (stedelijk gebied) of >1.500 m<sup>2</sup> (landelijk gebied) dan is het plan, op grond van het waterschapsbeleid, compensatieplichtig wanneer het hemelwater direct of indirect (via riooloverstort, via overloop uit retentievoorziening) op het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Dit houdt in dat aanleg van extra waterberging noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval verzekerd te worden.

#### F: Beleidsdoelstelling m.b.t. waterkwaliteit

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan gronden oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubobepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van niet gepatineerd lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater, afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken, wordt alleen afgevoerd via een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. In het bouwplan moet hiermee rekening worden gehouden.

#### G: Beleidsdoelstelling m.b.t. natuurwaarden

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte)



natuurwaarden sluiten hierop aan. Bouwplan en toekomstig beheer van het plangebied mag geen verstoring geven van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

Indien het plangebied zich bevindt in een beschermingszone voor natte natuur (WHP-3), moet rekening worden gehouden met grondwaterafhankelijke natuurwaarden. Van belang is dat natuurlijke grond- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd dan wel hersteld. Door afkoppeling en infiltratie van (schoon) hemelwater wordt de waterbalans zo min mogelijk verstoord. Hierbij moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van het te infiltreren hemelwater (zie Waterkwaliteit). Indien het plangebied is gelegen in de Ecologische hoofdstructuur (EHS, tegenwoordig ook wel GO genoemd) geldt de “nee, tenzij”- benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij geen reële alternatieven beschikbaar zijn en sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Uitgangspunt is dat wordt bijgedragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. Bij eventuele aanleg van open water wordt gestreefd naar aanleg van natuurvriendelijke (en veilige) oevers. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit.

#### H: Beleidsdoelstelling m.b.t. drinkwaterbesparing

Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen. Voor zover relevant wordt verspilling van drinkwater voorkomen door toepassing van waterbesparende voorzieningen. Bij de aanleg van sanitaire voorzieningen dient hiermee rekening te worden gehouden.

#### I: Beleidsdoelstelling m.b.t. beleving

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd. Afkoppelen van hemelwater van daken en wegen bij voorkeur zichtbaar maken, bijvoorbeeld door aanleg van gootjes.

#### J: Feitelijke ingreep op niveau plangebied

Met onderhavig initiatief wordt, door verevening na functieverandering, een extra bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> toegestaan.

#### K: Geohydrologie en grondwatersysteem (regionaal en lokaal)

Het plangebied is gesitueerd op een kleine terp in het landelijk gebied van de gemeente Wijchen. Het maaiveld ter plaatse van de bebouwing varieert tussen circa 10,1 en 11,8 meter +NAP, de omliggende agrarische gronden zijn gelegen op ca 10,5 meter +NAP (op basis van het actueel hoogtebestand Nederland).

De bodem op de locatie bestaat uit holtpodzolgronden, die ter plaatse voornamelijk bestaan uit grof zand (bron: [www.bodemdata.nl](http://www.bodemdata.nl)).

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid, door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. De gemiddeld hoogste grondwaterstand dient minstens 1,0 meter onder het vloerpeil te staan, om in het kader van geldende ontwateringsnormen de functie woning toe te kunnen kennen.

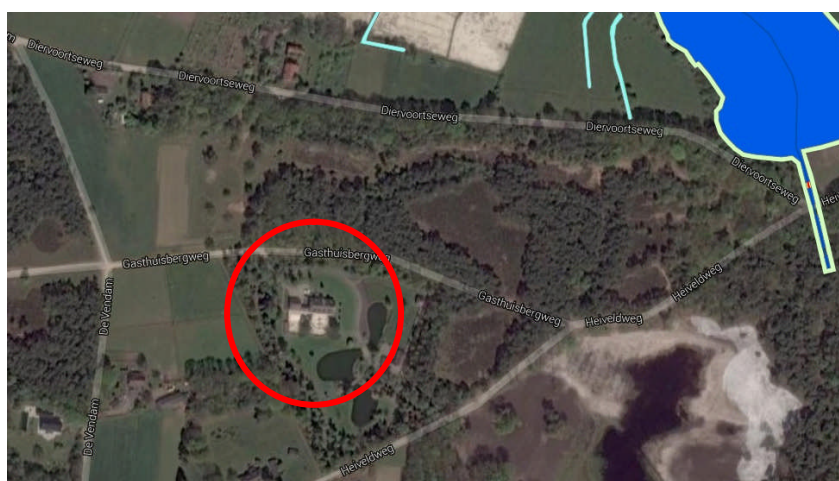
Op de planlocatie is sprake van grondwatertrap VII (Bron: [www.bodemdata.nl](http://www.bodemdata.nl)). De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op circa 140 cm beneden het maaiveld.

Voor het bestemmingsplan moet aannemelijk zijn dat het hemelwater op het eigen terrein (planlocatie) kan worden verwerkt (bergen + infiltreren) zodat het gebruik van de planlocatie in overeenstemming is met de beoogde bestemming (wonen met extra bijgebouw).

Het maaiveld ligt op circa 8 m +NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand bedraagt 140 cm beneden maaiveld. Gegeven dat de infiltratiecapaciteit van de bodem goed is, de grondwaterstanden voldoende laag zijn en de vijver in de tuin voldoende groot is voor een ruim gedimensioneerde infiltratievoorziening, maakt dat de situatie voldoet aan de gestelde eisen en dat infiltratie mogelijk is, zonder afvloeiing naar buurpercelen.

#### L: Lokaal oppervlakte- en afvalwatersysteem

Het huidige kadastrale perceel wordt niet begrensd door een watergang.



Figuur 9 Uitsnede legger Water (bron: waterschap Rivierenland)

Het afvalwater (DWA) wordt afgevoerd naar en aangesloten op het openbare riool in de Gasthuisbergweg. De exacte vormgeving van de hemelwaterinfiltratie is een uitvoeringsaspect en zal bij de omgevingsvergunningaanvraag aan de orde komen. Voor deze locatie geldt in ieder geval dat het hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt.

Op het perceel is een riante vijver aanwezig, waarin het hemelwater kan worden opgevangen. Zie de hiernavolgende afbeelding.



Figuur 10 Luchtfoto van perceel met riante vijver (bron: GoogleMaps)

#### M: Lokaal ecosysteem en gevolgen van de wijziging

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur respectievelijk het Gelderse natuurnetwerk, wel is het gelegen in de groene ontwikkelingszone en binnen de hydrologische beschermingszone voor natte natuur, zie ook paragraaf 4.2.2.

#### N: Beleidsdoelstellingen vertaald naar maatregelen

Het bouwplan kent een toename van het verharde oppervlak. Echter, pas als de verharding in het buitengebied met meer dan 1.500 m<sup>2</sup> toeneemt, moeten er volgens het beleid van het waterschap, compensatiemaatregelen genomen worden in het kader van de waterberging. Gezien de toename van verharding minder is dan 1.500 m<sup>2</sup>, namelijk 150 m<sup>2</sup>, is dit in de voorliggende situatie niet aan de orde. Daarnaast geldt het gemeentelijk beleid, gericht op het voorkomen van overlastsituaties, met name in openbaar gebied. Gezien de beperkte toename van verharding en de ruime mogelijkheid dit in de bestaande vijver op te vangen, zullen naar verwachting geen overlastsituaties ontstaan. In alle situaties dient hemelwater op particuliere percelen op eigen terrein verwerkt te worden en mag geen afvloeiing plaatsvinden naar buurpercelen of openbaar gebied.

De hoeveelheid *afval/water* zal als gevolg van de wijziging van het gebruik toenemen.

Bij het bouwplan zal de afvoer van het afvalwater (DWA) afzonderlijk op het riool in de Gasthuisbergweg moeten plaatsvinden .

Bij de verbouwing is/wordt (indien van toepassing) volledig gebruik gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen, voor alle delen die hemelwaterafvoer verzorgen (dak, goot en leidingen), zodat er geen negatief effect op grond- of oppervlaktewater wordt verwacht. Daarnaast zullen er zoveel mogelijk drinkwaterbesparende voorzieningen worden getroffen. De exacte vormgeving van de drinkwaterbesparende voorzieningen is een uitvoeringsaspect en zal bij de omgevingsvergunningaanvraag aan de orde komen.

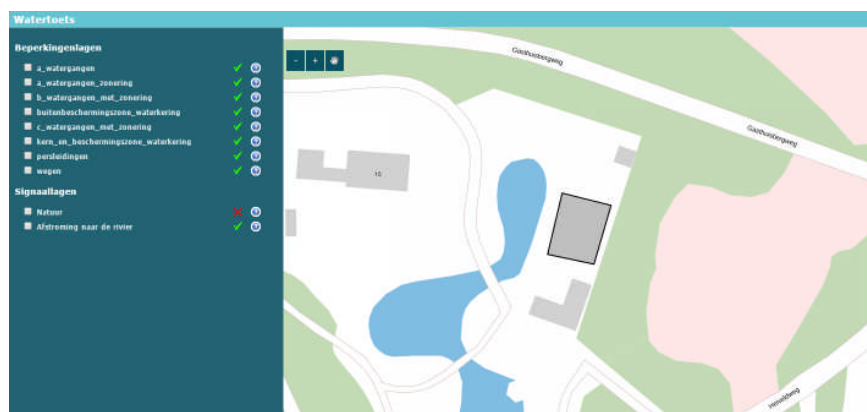
#### O: Overleg met waterbeheerder

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij alle waterhuishoudkundige belangen van zowel het waterschap als de gemeente vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)). De planontwikkeling houdt rekening met het scheiden van vuil- en hemelwater. De vuilwaterstroom zal de openbare drukriolering geloosd worden. Hemelwater zal ter plekke geïnfiltreerd worden. Ter plaatse ligt de grondwaterstand voldoende diep onder het maaiveld (tussen 140 cm – 160 cm onder maaiveld). Hiermee is er afdoende ontwateringsdiepte, waarmee aan de geldende normen met betrekking tot drooglegging kan worden voldaan. Met onderhavig

voornemen vinden er geen veranderingen aan de bestaande watergangen plaats.

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een geringe invloed op de taken en belangen van het waterschap. Het waterschap heeft geen bezwaar tegen dit plan. In deze fase van de planvorming kan volstaan worden met het automatisch gegenereerde wateradvies. De rapportage digitale watertoets is als bijlage opgenomen bij de toelichting.



Het plangebied ligt in een gebied met specifieke natuurdoelen. Als algemeen criterium geldt in deze gebieden/wateren het standstillbeginsel. Dit beginsel houdt in dat ontwikkelingen niet mogen leiden tot achteruitgang van de huidige situatie, tenzij de negatieve effecten (op bijvoorbeeld ecologie of waterkwantiteit) volledig worden gecompenseerd. Aanvragen om watervergunning op dit punt zullen met name op een zeker behoud van ecologische waarde worden getoetst. Het standstillbeginsel geldt in de volgende gebieden:

- Natte landnatuur (EVZ, EHS, incl. TOP-lijstgebieden);
- HEN/SED-wateren (prov. Gld en Waterparels (prov.NB));
- KRW-oppervlaktewaterlichamen.

Zie hiervoor de bijlagen waarin de resultaten van de ingevulde Watertoets zijn opgenomen.

Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

#### Verbeelding

In het bestemmingsplan dienen de ecologische waarden en potenties beschermd te worden door middel van een passende regeling.



Blijkens de Omgevingsverordening zijn de gronden in “natte landnatuur” gelegen. Zie hiertoe ook de beschrijving in 4.2.2. In het bestemmingsplan “Buitengebied” is de gebiedsaanduiding ‘milieuzone - hydrologische beschermingszone’ opgenomen, met daarbij een beschermende regeling van de natte landnatuur. Deze regeling zal in het bij deze ruimtelijke onderbouwing behorende bestemmingsplan eveneens worden opgenomen. Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

#### 5.1.4. *Natuur en ecologie*

##### *Gebieden Natuurbeschermingswet en Gelders natuurnetwerk*

Het plangebied bevindt zich niet in of direct nabij Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermd- of Staatsnatuurmonumenten. Het plangebied is gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone, zie ook de uitsnede van de Omgevingsverordening zoals opgenomen in paragraaf 4.2.2.

Het plan leidt tot een toename van bebouwing van 150 m<sup>2</sup> ten behoeve van een bijgebouw. Dit is echter van zodanig beperkte omvang, dat er geen sprake is van enig mogelijk effect (externe werking) op beschermde natuur- en/of landschapsgebieden.

##### *Soorten – flora en fauna*

De Flora- en faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

De planlocatie bestaat uit een woonperceel met een gecultiveerde tuin. Daarbinnen wordt het bijgebouw mogelijk gemaakt. Er worden geen gebouwen gesloopt. Onder deze omstandigheden is het niet aannemelijk dat er zich beschermde flora of fauna binnen de planlocatie bevinden. Het verrichten van een flora- en faunaonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

#### 5.1.5. *Verkeer en parkeren*

Conform het gemeentelijke parkeerbeleid dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Er vindt geen toename van het aantal woningen plaats. Wel wordt er een stal opgericht ten

behoefte van privégebruik. Het eventueel benodigde parkeren van paardentrailers kan ruimschoots op eigen terrein worden ingericht.

Zoals gezegd wordt de paardenstal uitsluitend privé gebruikt. De wellicht met dit gebruik gepaard gaande verkeersbewegingen, zullen zodanig klein van omvang zijn, dat dit niet leidt tot een aantasting van de verkeersstructuur.

#### 5.1.6. Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er geen milieu- en omgevingsaspecten zijn die het planvoornemen belemmeren.

### 5.2. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt betreft een particulier initiatief waarbij alle kosten voor rekening komen van de initiatiefnemers. De kosten voor de begeleiding van de planprocedure zijn door middel van legeskosten bij de initiatiefnemers in rekening gebracht. Voor de gemeente zijn derhalve aan de ontwikkeling van dit plan geen kosten verbonden. Van een noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro, is dan ook geen sprake. Het verhaal van de kosten is immers anderszins verzekerd.

### 5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Eenieder heeft de mogelijkheid om op het ontwerpbesluit te reageren binnen de daartoe gebruikelijk procedure binnen de gemeente Wijchen. Het ontwerp van het wijzigingsplan zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid zijn bedenkingen kenbaar te maken. Eventuele inbreng zal door de gemeente gewogen worden voorafgaand aan het definitief te nemen besluit, waarmee de voorgestane functieverandering naar burgerwoning wordt mogelijk gemaakt.



datum 12-7-2016  
dossiercode 20160712-9-13333

### Standaard wateradvies

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)).

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegenereerd wateradvies.

### Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: 007-580 Gasthuisbergweg 18 te Wijchen  
Oppervlakte plangebied: 187  
Adres: Gasthuisbergweg 18,  
Gemeente: Wijchen  
Het plan is ingediend door: Bernadette van den Hoek Pouderoyen Compagnons

### Beleid van Waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

### Waterberging

Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m<sup>2</sup> in het stedelijk gebied of kleiner dan 1500 m<sup>2</sup> in het landelijk gebied. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling. Hiervoor kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen van het waterschap. In alle andere gevallen dient u compenserende maatregelen te treffen.

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m<sup>3</sup> per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10% en 664 m<sup>3</sup> bij bui T=100+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn.

De maximaal toelaatbare peilstijging bij bui T=10+10% bedraagt 0,30 meter in het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Alleen in het gebied Alblasserwaard en Vijfheerenlanden geldt een maximaal toelaatbare peilstijging van 0,20 meter vanwege de beperkte drooglegging in het gebied. Bij een bui T=100+10% mag geen inundatie optreden. De maatgevende afvoer is 1,5 l/s/ha.

### Natuur

Uw plangebied ligt (deels) in een gebied met specifieke natuurdoelen of binnen uw plan liggen specifieke wateren met ecologische doelstellingen. Als algemeen criterium geldt in deze gebieden/wateren het stand-stillbeginsel. Dit beginsel houdt in dat ontwikkelingen niet mogen leiden tot achteruitgang van de huidige situatie, tenzij de negatieve effecten (op bijvoorbeeld ecologie of waterkwantiteit) volledig worden gecompenseerd. Aanvragen om watervergunning op dit punt zullen met name op een zeker behoud van ecologische waarde worden getoetst. Het stand-stillbeginsel geldt in de volgende gebieden:

- Natte landnatuur (EVZ, EHS, incl. TOP-lijstgebieden);
- HEN/SED-wateren (prov. Gld en Waterparels (prov.NB));

- KRW-oppervlaktewaterlichamen.

#### *Verbeelding*

In het bestemmingsplan dienen de ecologische waarden en potenties beschermd te worden door middel van een passende regeling.

#### **Conclusie**

Wij adviseren positief over het plan, onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met bovengenoemde aandachtspunten (indien van toepassing). Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Vervolgens kunt u het ruimtelijk plan nader uitwerken tot op het niveau van een aanvraag watervergunning of melding (indien van toepassing). Voorwaarde hierbij is dat het op te stellen bestemmingsplan niet conflicteert met deze nadere uitwerking. Dit is uw eigen verantwoordelijkheid.

#### **Vervolg**

Voor de uitvoering van het plan kan, afhankelijk van de bovengenoemde aandachtspunten, een watervergunning of melding bij het waterschap vereist zijn. In deze watervergunning of melding kunnen nadere technische eisen aan uw plan gesteld worden. U kunt hiervoor contact opnemen met het secretariaat van de afdeling Vergunningen. Zij zijn bereikbaar via e-mailadres [secretariaat-afdelingvergunningen@wsrl.nl](mailto:secretariaat-afdelingvergunningen@wsrl.nl) en telefoonnummer (0344) 64 94 94.

Wij adviseren u om uw aanvraag of melding vooraf te bespreken met medewerkers van de Afdeling Vergunningen. Dit automatisch gegenereerd wateradvies kan hierbij nuttig zijn. Voor meer informatie over vergunningen en melding kunt u ook terecht op: [www.waterschaprivierenland.nl/vergunningen](http://www.waterschaprivierenland.nl/vergunningen)

© Digitale Watertoets - [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/> op basis van door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens. Dit digitale advies heeft een geldigheid van 2 jaar.

**datum** 12-7-2016  
**dossiercode** 20160712-9-13333

### **Samenvatting**

In deze paragraaf worden puntgewijs de resultaten van de toetsing samengevat.

### **Tekenen:**

*Heeft u een toetslaag geraakt?*

nee

*In welke gemeente ligt uw plangebied?*

Wijchen

### **Vragen:**

*Gaat het plan uitsluitend over functiewijziging van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassingen van de bebouwing en de ruimte?*

nee

*Gaat het ruimtelijk plan over activiteiten anders dan woningen, bedrijven of kleinschalige infrastructuur?*

nee

*Is uw totale plangebied groter dan 3500 m<sup>2</sup> ?*

nee

*Verwacht u een toename van verharding in het plan groter dan 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied of 1500 m<sup>2</sup> in landelijk gebied?*

nee

### **Afbeeldingen geraakte signaleringskaarten**





De WaterToets 2014

