

Bestemmingsplan

Landgoed Houberg, Lobith

Gemeente Rijnwaarden



Bestemmingsplan

Landgoed Houberg, Lobith

Gemeente Rijnwaarden

Datum:

November 2015

Projectgegevens:

TOE03-0252562-01a

REG03-252562-01a

TEK03-252562-01a

Vastgesteld:

24 november 2015

IDN:

NL.IMR0.0196.BP6915HOUBERG12014-0003

Datum

01-12-2015

Opsteller(s)

MB, CH, MV

Projectleider

E. Boonman

Vrijgave

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Het initiatief	9
3	Beleidskader	15
3.1	Nationaal beleid	15
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	24
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	27
4.1	Bodem	27
4.2	Water	27
4.3	Natuur	33
4.4	Geluid	35
4.5	Luchtkwaliteit	36
4.6	Externe veiligheid	36
4.7	Bedrijven en milieuzonering	37
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	37
4.9	Kabels en leidingen	38
5	Juridische aspecten	39
5.1	Plansystematiek	39
5.2	Opzet van de regels	39
5.3	De bestemmingen	40
6	Haalbaarheid	41
6.1	Financieel	41
6.2	Maatschappelijk	41

Bijlagen:

1. Resultaten historisch bodemonderzoek en onderzoeksopzet Houberg 1 te Lobith, Verhoeven Milieutechniek b.v., 27 maart 2014
2. Watertoetstabel, Waterschap Rijn en IJssel, 27 maart 2014
3. Quickscan flora en fauna Houberg te Lobith, Van der Molen Groenconsult, april 2014
4. Ecologisch onderzoek Houberg te Lobith, Van der Molen Groenconsult, augustus 2014
5. Bureau- en booronderzoek, Bureau voor Archeologie, september 2014
6. Responsnota ontwerpbestemmingsplan Landgoed Houberg Lobith, september 2015

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Houberg 1 in Lobith bevindt zich een voormalige paardenhouderij met bijbehorende bebouwing en drafbaan.

De Houberg is een bijzondere plek, die bestaat uit een verhoging (donk) met een rijke bewoningsgeschiedenis temidden van de Rijnstrangen. Het plangebied maakt gedeeltelijk deel uit van het Natura 2000-gebied Gelderse Poort en ligt deels in de ecologische hoofdstructuur. Vanwege de bijzondere karakteristieken van de locatie is een uitgebreide studie verricht naar de herontwikkeling van de Houberg. De studie, waarin een integrale visie voor de Houberg is opgenomen, heeft mede gediend als onderbouwing en 'draaiboek' voor de aanvraag tot planologische medewerking. De initiatiefnemer is voornemens om de locatie om te vormen tot een landgoed. Hierbij worden alle agrarische opstallen en de bedrijfswoning gesloopt en onder andere een nieuwe woning, een bijgebouw en natuurontwikkeling gerealiseerd. Voorliggend bestemmingsplan is mede gebaseerd op deze studie.

De visie voor de herontwikkeling van de Houberg gaat uit van de herinrichting van alle gronden op en rond de donk en realisatie van het landgoed. Hierbij is gebruik gemaakt van de kaders en mogelijkheden uit het provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van herontwikkeling van voormalige agrarische locaties. De bestaande bebouwing op de verrommelde donk wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De agrarische percelen rond de Houberg worden deels omgezet in natuur, in combinatie met extensief agrarisch gebruik (begrazing van de natuurgronden). Als onderdeel van de herontwikkeling wordt ook de ontsluiting van het perceel gewijzigd. Het perceel is in de huidige situatie slechts bereikbaar via de Houberg: een smalle weg vanaf Duits grondgebied, die aansluit op de Lobithse Strasse. Door de aanleg van een nieuwe ontsluitingsroute, die via een brug over één van de Rijnstrangen aantakt op de Ossenwaard, kan de locatie in westelijke richting vanaf Nederlands grondgebied worden ontsloten. Daarnaast dient een aantal bestaande gebouwen, waaronder een recreatiewoning (met woonfunctie) van een passende regeling te worden voorzien omdat deze in het vigerende bestemmingsplan niet als zodanig zijn bestemd. Het plangebied van het nieuwe landgoed de Houberg is circa 52 hectare groot. Slechts op een klein gedeelte van dit terrein wordt nieuwe bebouwing gerealiseerd, de overige gronden behouden of krijgen een natuurfunctie in combinatie met extensief agrarisch gebruik.

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008', dat op 19 mei 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, dat onder andere ter plaatse geen zelfstandige (burger)woningen toestaat alsmede de gewenste afwijkende inhoudsmaat. Om de herontwikkeling van de Houberg mogelijk te maken, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

In deze toelichting zijn de ruimtelijke, beleidsmatige en milieutechnische haalbaarheid van het initiatief beschreven.



Luchtfoto globale ligging plangebied landgoed Houberg (bron: maps.google.com, 2014)

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van de kernen Herwen en Lobith, op de grens met Duitsland. Ten westen van het plangebied ligt de Ossenwaard, in het noorden en zuiden grenst het plangebied aan het natuurgebied rond de Rijnstrangen. Het plangebied omvat zowel de gronden rond de voormalige paardenhouderij, waar de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd, als de gronden daaromheen, waar natuurontwikkeling plaatsvindt en een nieuwe toegangsweg wordt aangelegd. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca 52 ha.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de planbeschrijving opgenomen. In dat hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de bestaande situatie en aan het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van de Houberg. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 4 betreft de relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Historische ontwikkeling

De Houberg, op de grens van Nederland en Duitsland, wordt al eeuwenlang door mensen bewoond en gebruikt. De oudste vermelding van de Houberg dateert van 1150 (administratie van Abdij Deutz te Keulen). Vanaf 1400 zijn vermeldingen bekend van het 'Houborgseveer' en van bewoning van het gebied. De Houberg is een natuurlijke verhoging (donk) in het door de Rijn gevormde landschap, die van oudsher een aantrekkelijke vestigingslocatie vormt. Uit vermeldingen blijkt dat reeds in de periode 1339-1469 huizen op de Houberg stonden. Op historische kaarten van begin en halverwege de 19^e eeuw is op de Houberg een concentratie van bebouwing zichtbaar, die gerelateerd is aan de veerverbinding over de Oude Rijn ten westen van de Houberg en de route naar het Duitse Elten. In deze periode is de Oude Rijn al grotendeels verland; het landschap wordt echter nog altijd sterk bepaald door de vroegere loop van deze rivier en de overgebleven Rijnstrangen.



Topografische Militaire Kaart 1830-1850 Topografische Militaire Kaart 1908

Historisch kaartmateriaal De Houberg (bron: watwaswaar.nl)

In 1930 wordt op de Houberg een woonhuis gebouwd en wordt een grote renbaan aangelegd. In de periode na de Tweede Wereldoorlog worden de activiteiten van de paardenhouderij uitgebreid en zijn verschillende schuren en loodsen gerealiseerd. Door de jaren heen is op de donk een rommelig bebouwingsbeeld ontstaan, waarbij gebouwen uit verschillende periodes, vaak met een eenvoudige uitstraling, een bebouwingscluster vormen.

2.1.2 Ruimtelijke structuur

De Houberg ligt in het landschap van de Rijnstrangen langs de oostelijke grens van de gemeente Rijnwaarden. De gronden rond de donk kennen deels een agrarisch gebruik (paardenhouderij) en zijn deels onderdeel van het natuurgebied rond de Rijnstrangen. Ten westen van het plangebied ligt een langgerekte, zuidoost-noordwestgerichte Rijnstrang, die de Houberg scheidt van de westelijk gelegen Ossenwaard.



Luchtfoto bestaande situatie (bron: google maps, 2014)



Luchtfoto bestaande bebouwing (bron: google maps, 2014)

De bebouwing in het plangebied is geconcentreerd op de hoger gelegen donk. In 1930 wordt op de Houberg een woonhuis gebouwd en wordt een grote renbaan aangelegd. Dit woonhuis is in de huidige situatie nog aanwezig. Het hoofdgebouw op de Houberg bestaat uit een boerderij met een woongedeelte en haaks daarachter een grote paardenstal. Het gebouw heeft één laag met een hoge kap met een opvallend rood pannendak'. Het overgrote deel van het gebouw is dus in gebruik als stal. Het gebouw is goed zichtbaar vanuit de omgeving. Het hoofdgebouw is niet aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument (bron: gemeentelijke monumentenlijst juli 2011) en heeft daarmee geen monumentale status. Het heeft geen specifieke architectonisch waardevolle bouwstijl. Vanuit architectonisch oogpunt is er geen cultuurhistorische waarde aan het hoofdgebouw toe te kennen. Aansluitend ten zuidwesten van het hoofdgebouw is in die tijd een bijgebouw in de zelfde stijl gerealiseerd.

Zoals eerder aangegeven zijn in de periode na de Tweede Wereldoorlog de activiteiten van de paardenhouderij uitgebreid en zijn verschillende schuren en loodsen gerealiseerd. De schuren zijn zeer eenvoudig van aard (1 laag met flauwe kap) en uitstraling. Een grote schuur (de 2e paardenstal) staat ten westen van het hoofdgebouw. Tevens waren verschillende romneyloodsen aanwezig. Een deel van deze opstallen is inmiddels al gesloopt.



Hoofdgebouw



Schuren

Rond het hoofdgebouw zijn langs de erfweg her en der verschillende schuren en loodsen gerealiseerd. Over een specifieke erfinrichting is destijds niet nagedacht. Er is vooral gekozen voor een praktisch en werkbaar inrichting. Hierdoor is door de jaren heen op de donk wel een rommelig bebouwingsbeeld van het bebouwingscluster op de donk ontstaan. Dit mede door de bouwstijlen van de gebouwen uit verschillende periodes en vaak met een eenvoudige uitstraling. Er is geen sprake van een karakteristieke, cultuurhistorisch waardevolle erfinrichting. Vanuit dat oogpunt zijn er dan ook geen specifieke elementen die terug moeten komen in de nieuwe erfinrichting.



Erfinrichting huidige situatie (bron: Google Maps, 2014)

Ten noorden en ten zuiden van de donk bevinden zich twee kleinere waterpartijen (geïsoleerde delen van een voormalige Rijnstrang), die deels zijn omringd door boombeplanting. In noordelijke richting gaan deze gronden over in het natuurgebied tussen de Ossenwaard en de Duitse grens. Aan de noordoostzijde van de Houberg ligt de renbaan, die juist een open karakter heeft. Op de donk zelf is slechts beperkt beplanting aanwezig. Behoudens enkele bomen, waarvan een tweetal als beeldbepalend kan worden aangemerkt, is weinig opgaand groen aanwezig. Een deel van de beplanting rond de Houberg wordt zelfs als storend ervaren, omdat deze niet past binnen het strangenlandschap, waar langgerekte beplantingselementen de richting van de waterpartijen benadrukken. Een aantal beplantingselementen, met name aan de westzijde van de Houberg, staat dwars op de stroomrichting of onttrekt het open water aan het zicht.



Bebouwing en beplanting op de Houberg

De omgeving van het plangebied is hoofdzakelijk in gebruik als agrarische of natuurgrond. In de Ossenwaard, ten westen van het plangebied, is de bebouwing beperkt tot enkele agrarische bouwpercelen in het overwegend open landschap. Ten oosten van de Houberg, op Duits grondgebied, is sprake van een kleinschalig bebouwingslint, dat bestaat uit enkele woningen en bedrijven aan de weg Hauberg. Deze weg sluit aan op de Lobither Strasse/Eltenseweg, die de kernen Lobith en Elten met elkaar verbindt. De bebouwde donk in het plangebied bevindt zich vrij centraal in het (natuur)gebied tussen de Ossenwaard en de Nederlands-Duitse grens.

2.2 Het initiatief

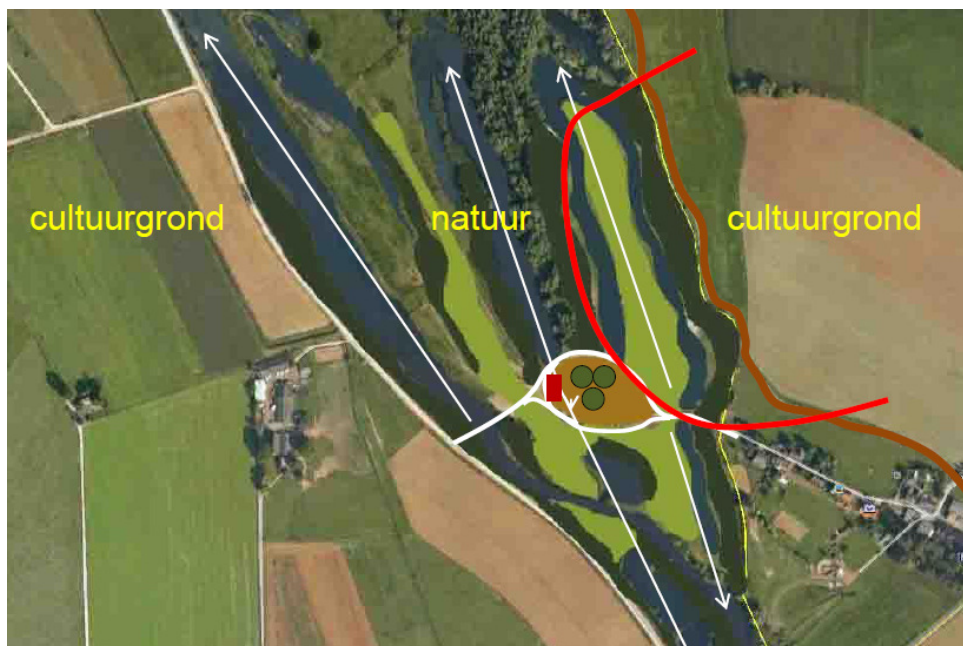
2.2.1 Algemeen

Uitgangspunten en kader

De visie voor de nieuwe inrichting van de Houberg is gebaseerd op ecologische, landschappelijke, functionele en architectonische principes. Het is vanuit een integrale ontwerpmethodiek tot stand gekomen. Uitgangspunten zijn:

- behoud en benutten van bestaande natuurwaarden/ecologische potenties en deze versterken;
- vergroten van randlengte (overgangen, gradiënten) en diversiteit;
- respecteren en versterken van kenmerkende elementen en patronen van het rivierengebied;
- streven naar landschappelijke variatie zonder verlies van eenheid;
- het landgoed wordt niet toegankelijk gemaakt voor recreanten.

Tevens is gebruik gemaakt van de kaders en mogelijkheden uit het provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van herontwikkeling van voormalige agrarische locaties.



Ontwikkelingsvisie Landgoed De Houberg

Korte schets van het nieuwe landgoed

Het plan gaat uit van een integrale ontwikkeling van het hele gebied op en rond de hoger gelegen donk. Gelijktijdig met de sloop en nieuwbouw van bebouwing op de donk wordt het gebied rond de Houberg heringericht.

Het doel is om de voormalige agrarische gronden in te richten als natuurgebied, binnen de kaders die de Natuurbeschermingswet stelt voor het Natura 2000 gebied Gelderse Poort. Hiertoe wordt de bestaande renbaan verwijderd en wordt ook een deel van de overige agrarische cultuurgronden herontwikkeld als natuur.

Bij de inrichting van het gebied vormen de karakteristieke Rijnstrangen en de daarmee samenhangende landschapskarakteristieken het uitgangspunt. Het gebied zal deels worden beheerd door extensief agrarisch gebruik van de gronden (begrazing door een kleine veestapel). De intensievere agrarische functie van de paardenhouderij verdwijnt uit het gebied en maakt plaats voor een woonfunctie in combinatie met het kleinschalig (hobbymatig) houden van enkele dieren. Hiermee is sprake van een sterke extensivering van het gebruik in het gebied, wat het natuurlijke karakter ten goede komt. De bebouwing blijft geconcentreerd op de Houberg, met uitzondering van de bestaande recreatiewoning welke is gelegen ten noorden van de Houberg aan een Rijnstrang.

In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op de diverse onderdelen van het nieuwe landgoed.

2.2.2 Bebouwing op de donk

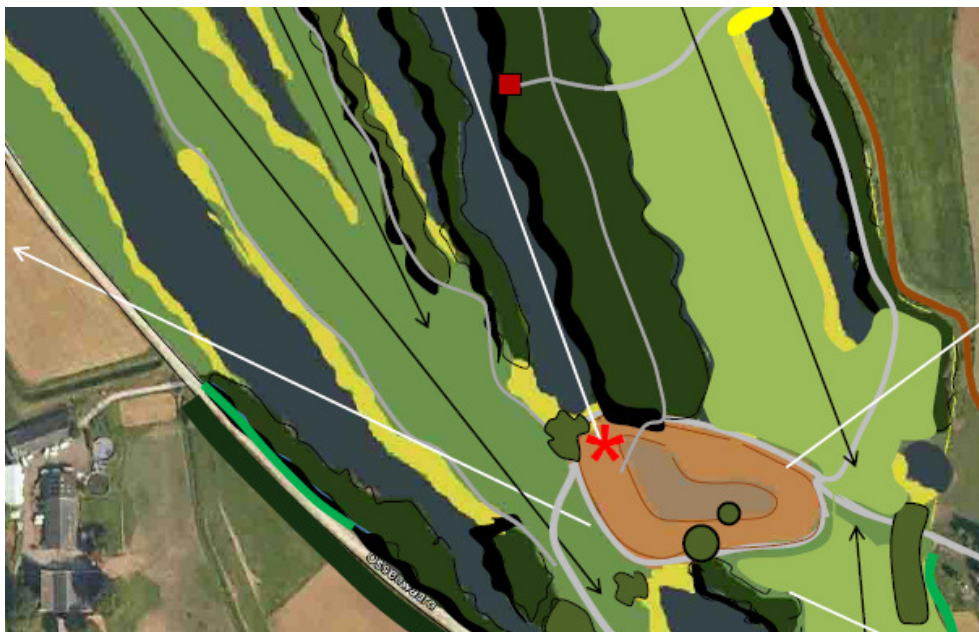
Het 'buitendijkse' karakter van het gebied, omringd door natuur, en de ontwikkelingsgeschiedenis van de Houberg leiden tot een duidelijke keuze in de stedenbouwkundige visie: op de Houberg is ruimte voor het terugbrengen van één duidelijke hoofdbouwmassa. De donk wordt leeggeruimd en zoveel mogelijk opgehouden zodat deze weer herkenbaar wordt als verhoging in het landschap. Alle bebouwing die aanwezig is op de donk wordt gesloopt. In totaal wordt circa 2400 m² bebouwing verwijderd, bestaande uit de bedrijfswoning, de schuren en stallen en enkele bijgebouwen. In plaats daarvan wordt op de Houberg een hoofdgebouw gerealiseerd van circa 600 m² en een bijgebouw (stallen) van circa 700 m². De bestaande recreatiewoning blijft gehandhaafd. Per saldo verdwijnt daarmee zo'n 1.100 m² bebouwing (circa 30% van de bestaande bebouwing) uit het gebied.

De bebouwing krijgt een eigen identiteit en sluit qua vormtaal aan op de architectuur van de omgeving die echter op een moderne, eigentijdse wijze geïnterpreteerd mag worden. Zowel het hoofdgebouw als het bijgebouw krijgt een forse oppervlakte en inhoud, die groter is dan bij 'reguliere' burgerwoningen in het buitengebied. Dit past echter bij de uitstraling en karakteristiek van een nieuw landgoed. De globale vormgeving van het nieuwe hoofdgebouw is tot stand gekomen in nauw overleg met de het Gelders Genootschap.

De locatie leent zich echter goed voor een dergelijke ontwikkeling. De relatief grote gebouwen zijn in lijn met de omvang van de bestaande bebouwing en geven een antwoord op het omringende landschap, dat de donk van alle kanten omsluit. Door een doordachte inpassing van de volumes, die grotendeels ondergronds worden gerealiseerd, blijft de impact op de omgeving beperkt.

Tevens wordt recht gedaan aan het uitgangspunt om op de donk één prominente bouwmassa te realiseren.

Uit ruimtelijk oogpunt is de beoogde bebouwing dan ook goed inpasbaar op deze locatie. De totale hoeveelheid bebouwing wordt teruggebracht en opnieuw gestructureerd wat, in combinatie met de herinrichting van de voormalige agrarische gronden en de renbaan, leidt tot ruimtelijke kwaliteitswinst voor het gebied.



Globale situering nieuw hoofdgebouw (rode ster) en de bestaande recreatiewoning (rood vlak) in plangebied



Globale situering nieuw hoofdgebouw , stallen en brug (rode vlakken)



Zicht op Rijnstrang ten noorden van de Houberg en zicht op de Ossenwaard

Het hoofdgebouw op de Houberg krijgt een bouwhoogte van drie bouwlagen, waarbij de eerste bouwlaag grotendeels ondergronds wordt gerealiseerd. Hiermee wordt gebruikgemaakt van het aanwezige reliëf van de plek en kan de bouwhoogte beperkt blijven tot circa 7,5 meter. De bebouwing is zodanig gesitueerd dat belangrijke zichtlijnen op het terrein en van het terrein naar de omgeving (richting de kerk van Herwen, de kerken van Elten en het open landschap van de Ossenwaard) behouden blijven, terwijl minder aantrekkelijke situaties (met name de achtererven langs de huidige toegangsweg Hauberg/Houberg en de caravanstalling in de Ossenwaard) uit het zicht worden gehouden. De nieuwbouw is geprojecteerd op de noordwestflank van de donk.

Hierdoor ligt het hoofdgebouw nabij het water, met zichtlijnen op de omliggende kerken en strangen en aan de zijde waar de nieuw ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden.

Naast het hoofdgebouw wordt aan de oostzijde van de donk een nieuw bijgebouw gerealiseerd, waar ruimte is voor opslag en voor de stalling van vee. Het bijgebouw wordt bijna in zijn geheel ondergronds gebouwd en wordt voorzien van een groen dak. Het gebouw wordt hierdoor ingepast in het landschap en doet geen afbreuk aan het nagestreefde beeld van één nieuwe bebouwingsmassa op de donk.

2.2.3 Bestaande bebouwing rondom de donk

In de huidige situatie zijn, naast de agrarische opstallen die bovenop de donk staan, nog enkele gebouwen aanwezig in het plangebied. Deze gebouwen vallen buiten het 'agrarische bouwperceel' zoals aangeduid in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' en zijn daardoor niet positief bestemd. De stedenbouwkundige visie gaat uit van het behoud van zowel de bestaande recreatiewoning als de bestaande schuilstal. De schuilstal blijft een functie houden als schuilgelegenheid voor vee. De bestaande recreatiewoning behoudt zijn huidige woonfunctie: dit pand kan, bijvoorbeeld als logiesruimte, worden betrokken bij de nieuwe woonfunctie op de Houberg.

2.2.4 Natuurontwikkeling en agrarische gronden

De gronden rond de Houberg zijn deels in gebruik als natuur en deels als agrarische gronden ten behoeve van de paardenfokkerij en de training van paarden. Het plangebied maakt deel uit van het Natura 2000-gebied Gelderse Poort, dat in ontwerp is aangewezen.

Het plangebied ligt in het gebied tussen de huidige winterdijk (de dijk ten westen van de kernen Lobith, Tolkamer en Herwen) en de voormalige dijk, die deels samenvalt met de landsgrens. Kenmerkend voor het landschap zijn de langgestrekte stroken grond, die de richting van de Rijnstrangen volgen. Bij de herinrichting van het gebied rond de Houberg wordt deze karakteristiek als uitgangspunt genomen. Rijnstrangen, die deels zijn verdwenen bij de aanleg van de renbaan, kunnen in het landschap worden teruggebracht. Door het verwijderen van storende beplantingselementen en het terugbrengen van stroken met riviergebonden ruigten (wilg/els/meidoorn) en rietvlakten ontstaan weer uitzichten over het gebied, in een richting van zuidoost naar noordwest, parallel aan de Rijnstrangen.

Met name ten westen van de donk en ten noorden van de renbaan wordt opgaande beplanting verwijderd. Hierdoor worden nieuwe, grotere landschappelijke eenheden teruggebracht in het gebied, wat de leesbaarheid van het landschap ten goede komt. Op de donk zelf kan een bijzonder element worden teruggebracht in de vorm van een boomgaard. Struwelen van gebiedseigen beplanting langs de randen van het landgoed kunnen de rommelige achterzijden van de percelen aan de Houberg en de caravanstalling in de Ossenwaard aan het zicht onttrekken.

De gronden aan de andere zijde van het water blijven in agrarisch gebruik.



Globaal beplantingsplan/landschapsinrichtingsplan

2.2.5 Ontsluiting Houberg

De huidige ontsluiting van de Houberg vindt plaats in oostelijke richting via de Houberg, over Duits grondgebied. De initiatiefnemer heeft de wens om de ontsluiting van het perceel te veranderen, zodat de nieuwe woning direct vanaf Nederlands grondgebied bereikbaar is.

Naast het voordeel van een directe ontsluiting vanaf Nederlands grondgebied wordt de situatie in geval van calamiteiten ook verbeterd. Hiermee is de locatie direct bereikbaar voor hulpdiensten vanuit Nederland.

In de huidige situatie levert dit namelijk problemen op doordat hulpdiensten uit Nederland niet via Duits grondgebied de Houberg 1 kunnen bereiken. Daarmee was sprake van een onwenselijke situatie.

Om deze reden wordt vanaf het hoofdgebouw in westelijke richting een landschappelijk ingepaste oprit aangelegd. Deze toegangsweg sluit via een brug over één van de Rijnstrangen aan op de semi-verharde weg Ossenwaard. De brug ligt op de plaats waar volgens historisch kaartmateriaal uit de 19^e en het begin van de 20^e eeuw een veerverbinding aanwezig was. Door de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg kan de huidige hoofdontsluiting aan de oostzijde van het plangebied komen te vervallen. De nieuwe weg loopt rond de donk, zodat het contrast tussen de open en gesloten gebieden in het landschap zichtbaar is vanaf de toegangsweg.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In paragraaf 3.1 wordt ingegaan op het nationaal ruimtelijk beleid en in paragraaf 3.2 op het provinciaal ruimtelijk beleid. In paragraaf 3.3 wordt het voornemen getoetst aan het gemeentelijk beleid en aan de (wijzigings)mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' biedt.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen.

Één van de onderwerpen betreft het aspect cultuurhistorie. Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee voor de concurrentiekracht van Nederland.

UNESCO wijst op voordracht van lidstaten internationaal unieke en waardevolle gebieden, objecten en ensembles aan als cultureel of natuurlijk Werelderfgoed. Hierover zijn internationale afspraken gemaakt, gericht op de instandhouding van deze uitzonderlijke universele waarden. Om recht te doen aan de schaal en aard van de gebieden (de Stelling van Amsterdam, de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Limes) worden deze door het Rijk ruimtelijk beschermd, waarbij ontwikkelingen in deze gebieden mogelijk zijn mits deze de aan de uitzonderlijke universele waarde verbonden kernkwaliteiten behouden of versterken. Het plangebied is gelegen binnen de Limes.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin regels zijn opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

Op basis van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling worden aangegeven dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en wat de mogelijkheden zijn om deze behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied op te vangen (bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie). Indien is gebleken dat de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, kan deze op een geschikte locatie buiten het stedelijk gebied worden gerealiseerd.

In het geval van de herontwikkeling van de Houberg is sprake van een ontwikkeling die plaatsvindt op een bebouwde locatie in het buitengebied van de gemeente Rijnwaarden (in de vorm van herstructurering van een bestaand bebouwd perceel), buiten het bestaand stedelijk gebied. Sloop van de agrarische opstallen en het terugbouwen van woningen op een andere (binnenstedelijke) locatie is niet realistisch. De gewenste (groene) kwaliteitsverbetering in het gebied kan alleen tot stand komen als daar een gepaste (rode) ontwikkeling tegenover staat. Het initiatief leidt tot een afname van het bebouwd oppervlak in het buitengebied en gaat gepaard met investeringen in landschaps- en natuurontwikkeling. In combinatie met de sloop van de (verrommelde) agrarische bebouwing is op deze bijzondere locatie sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een wenselijke ontwikkeling, die direct leidt tot kwaliteitsverbetering van het buitengebied en afname van het bebouwd oppervlak.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

In het Barro zijn onder meer regels opgenomen met betrekking tot de grote rivieren. De Rijnstrangen in het noordoostelijk deel van de gemeente Rijnwaarden, waar het plangebied deel van uitmaakt, zijn aangewezen als 'gebiedsreservering voor de lange termijn Rijntakken'. Gebieden met deze aanduiding zijn aangewezen als reserveringsgebieden waar in de toekomst mogelijk maatregelen kunnen worden getroffen in het kader van rivierverruiming. Een bestemmingsplan mag in deze gebieden geen grootschalige of kapitaalintensieve ontwikkelingen mogelijk maken die het treffen van rivierverruimende maatregelen kunnen belemmeren. In onderhavig geval is geen sprake van een grootschalige of kapitaalintensieve ontwikkeling.

Het initiatief betreft de realisering van een woon- en logiesfunctie op een plek waar in het vigerende bestemmingsplan een agrarisch bedrijf is toegestaan. De ontwikkeling leidt niet tot intensivering van het grondgebruik, maar juist tot een afname van bebouwing. Daarnaast wordt de ontwikkeling gerealiseerd op een bestaande donk (verhoging). Bij eerdere beoordeling van het plan is voor het bepalen van het overstromingsrisico uitgegaan van een maximaal waterpeil in het bergingsgebied van ruim 15 m +NAP. Slechts een klein deel van de huidige verhoging ligt boven dit waterpeil. De eerste bouwlaag van het hoofdgebouw wordt grotendeels ondergronds gerealiseerd. Het bijgebouw wordt bijna in zijn geheel ondergronds gebouwd. Beide gebouwen kunnen overstromingsproblemen krijgen bij het in gebruik nemen van het rententiebekken en is er toename van schade potentieel.

Er is sprake van een overstromingsrisico van de geplande bebouwing, de initiatiefnemer is zich hiervan bewust.

De geplande nieuwbouw ligt ter hoogte van hoogtemetingen als volgt:

NW gevel	12.45 m+ NAP
ZW gevel	12.85 m tot 14.75 m
OW gevel	12.40 m tot 14.20 m
NO gevel	11.15 m tot 14.40 m

De aanleghoogte van de woning bedraagt: kelder 11.50 m, deze wordt waterdicht uitgevoerd met een speciale waterdichte afdichting met deur, de begane grond hoogte bedraagt 15.30 m. De onderste verdieping is een soort kelder en het woongedeelte bevindt zich boven de 14,40 meter ligt (de maximaal verwachte waterstand).

De aanleghoogte van de stal bedraagt: kelder 8.50 m. De begane grond hoogte bedraagt 12.50 m. Indien nodig in het kader van waterberging worden de dieren vooraf in veiligheid gebracht.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsvisie 'Gelderland anders' zijn twee hoofddoelen benoemd: een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Naast de Omgevingsvisie is een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels. De verordening is vastgesteld op 24-9-2014. De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities, met als hoofdthema's:

- Divers Gelderland - regionale verschillen en regionale identiteit;
- Dynamisch Gelderland - ambities op ruimtelijk-economisch vlak, waaronder wonen, werken en mobiliteit;
- Mooi Gelderland - bescherming en ontwikkeling van Gelderse kwaliteiten als cultuurhistorie, natuur, water en ondergrond.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de Omgevingsvisie wordt het accent gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. In samenhang met de sterke steden zijn de landschappelijke ligging en de vitaliteit van de dorpen in de regio van groot belang. Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt. Als leidend principe en afwegingskader hanteert de provincie hiertoe de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik, in samenhang met de rijksladder voor duurzame verstedelijking.

Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan (aantonen van de behoefte, afwegen van de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied, motiveren bereikbaarheid).

De regionale afspraken over wonen en werken blijven het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. De provincie streeft ernaar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen, onder andere door een verandering van aanbodgestuurd bouwen in vraaggestuurd bouwen. Voor woningbouw geldt dat de woningen dienen te passen in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de regio respectievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen.

Wonen en werken in het buitengebied

De provincie en haar partners streven samen naar een vitaal buitengebied:

- met behoud van levendigheid;
- met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;
- rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

In veel regio's willen gemeenten het wonen, de detailhandel en het werken zo veel mogelijk concentreren in de kernen. Bij deze opgave zouden partijen samen moeten inspelen op nieuwe kansen voor de plattelandseconomie en samen moeten anticiperen op bevolkingsdaling, ontgroening en vergrijzing, en op de discrepantie tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld in het geval van functieverandering of bij het realiseren van nieuwe landgoederen.

Dat betekent:

- initiatieven koesteren als kans;
- niet vooraf ontwikkelingen uitsluiten;
- mogelijkheden zoeken.

Daarvoor dragen in eerste instantie de initiatiefnemers de verantwoordelijkheid. De provincie voert een beperkte regie op wonen en werken in het buitengebied, door kwalitatieve proceskaders aan te geven en ondersteuning te bieden. Daarbij geldt voor een initiatief in het buitengebied dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied. Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat

er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of van ontwikkeling van nieuwe natuur. De rood-rood en roodgroenverhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid.

Voor nieuwe stedelijke functies in het buitengebied geldt dat deze afgewogen worden in het licht van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik, ook in het geval van nieuwe landgoederen en functieverandering (bijvoorbeeld door de behoefte aan 'landelijk wonen', die tot gevolg heeft dat woningen niet in de bestaande steden en dorpen kunnen worden gebouwd).

De Gelderse regio's hebben met het Streekplan 2005 de mogelijkheid gekregen voor een regionale invulling van het beleidskader voor functieverandering van agrarische gebouwen. Deze invulling werd door het college van Gedeputeerde Staten geaccordeerd. De provincie kiest nu voor een andere rol. Zij vraagt geen apart beleidskader om door de provincie vast te stellen, maar juicht toe dat hierover beleid en afspraken in regionaal verband zijn gemaakt of verder worden gemaakt. Het voortouw ligt dus bij gemeenten, die hun beleid op regionaal niveau afstemmen.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift in de Omgevingsvisie van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe bebouwing staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. De ladder vervangt het beleid van de woningbouwcontour en zoekzones zoals opgenomen in het Streekplan 2005. Voor de bepaling van de begrenzing van het stedelijk gebied wordt aangesloten bij de definitie daarvoor uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

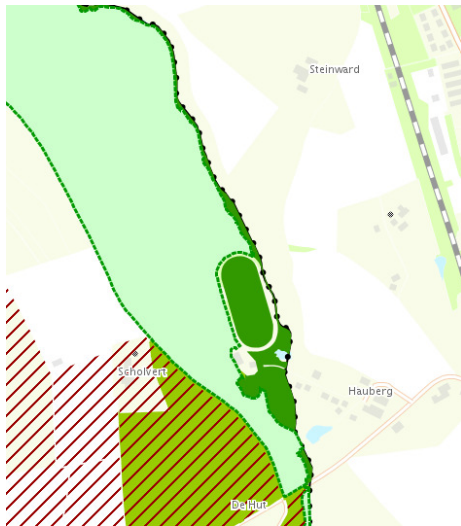
Met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik worden een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Als juridische basis wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gebruikt, die het Rijk heeft vastgelegd in het Bro. In ieder bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening.

De ladder voor duurzame verstedelijking kent drie treden:

- trede 1: is er een regionale behoefte (bijvoorbeeld vastgelegd in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen of het Kwalitatief Woonprogramma);
- trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied;
- trede 3: zoek een locatie die passend ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

De systematiek van de ladder is het meest waardevol als deze op regionaal en structuurvisieniveau wordt toegepast, aangezien op die niveaus de samenhang tussen de bestaande voorraad en nieuwe ontwikkelingen op in- en uitbreidingslocaties kan worden beschouwd.

Vanuit de verordening is van belang: de locatie is als volgt gelegen in/ nabij de GNN, zie ook paragraaf 4.3.



Kaartbeeld GNN (Omgevingsvisie Gelderland)

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de Omgevingsvisie wordt een sterker accent gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. Zowel in de stedelijke gebieden als op het vitaal platteland ligt de focus voornamelijk op de kwaliteit van het bestaande. De regionale afspraken over wonen en werken blijven het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Bij nieuwbouw in het landelijk en stedelijk gebied is daarbij per geval een goede afweging van belang. De provincie wil en durft hierin te variëren: grote ontwikkelingen dienen in principe in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden, maar kleinschaligere ontwikkelingen zijn ook in het landelijk gebied mogelijk, mits de ontwikkeling iets toevoegt ('een plus is'). In het geval van de herontwikkeling van de Houberg is daar sprake van: enerzijds wordt de hoeveelheid bebouwing in het landelijk gebied verminderd, anderzijds wordt als onderdeel van de herontwikkeling geïnvesteerd in de kwaliteit en omvang van het omringende natuurgebied.

Gelders natuurbeleid

In het provinciaal ruimtelijk beleid is een onderscheid gemaakt tussen het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). Voor het GNN geldt de 'nee-tenzij'-benadering. Dit betekent dat bestemmingswijziging niet mogelijk is, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. In de GO zijn nieuwe functies toegestaan mits de kernkwaliteiten van het gebied per saldo substantieel worden versterkt. De wezenlijke kenmerken of waarden van de gebieden zijn vastgesteld en als bijlage toegevoegd aan de verordening.

Geconstateerd is dat onderhavig voornemen in lijn is met het vorengenoemd beleid. Het plan zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitswinst doordat de agrarische functie (paardenhouderij) wordt vervangen door een extensievere functie. Bovendien neemt de hoeveelheid bebouwing aanzienlijk af en wordt een deel van de agrarische gronden omgezet naar natuur.

Aanpassingen aan de provinciale kaart

De provincie heeft geconstateerd dat de begrenzing van het GNN en de GO op de provinciale kaart voor dit gebied onlogisch is. Een deel van de bebouwing is buiten de kaart gelaten, een deel is opgenomen in het GNN en een deel in de GO. De provincie heeft tijdens het vooroverleg aangegeven bereid te zijn om deze technische aanpassingen (fouten in de begrenzing) voor te leggen aan Gedeputeerde Staten en voor te stellen het nieuwe bouwblok op te nemen in de GO en de rest in het GNN.

Een aanpassing van de provinciale kaart op korte termijn is niet noodzakelijk aangezien de bestaande functie wordt ingeperkt en daarmee niet in strijd is met het Gelders natuurbeleid. De provincie stelt voor de wijzigingen door te voeren als het voorliggend bestemmingsplan onherroepelijk is, zodat het vastgestelde plan als uitgangspunt kan worden gebruikt.

Rood in het buitengebied en de Gelderse ladder voor duurzame ruimtegebruik

Zowel bij functieverandering naar wonen of werken als bij nieuwe landgoederen of andere functies die bijdragen aan de Groene Ontwikkelzone moet de vraag worden gesteld of de nieuwe situatie qua aard en schaal passend is: de nieuwe situatie dient te worden ingepast in het karakter van het betreffende buitengebied. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde. Steeds grotere agrarische bedrijven zullen hun functie verliezen waardoor functieverandering effect kan gaan hebben op de vitaliteit van de bestaande kernen. Voorkomen moet worden dat er zoveel woningen en bedrijven via functieverandering worden gerealiseerd dat dit op gespannen voet komt te staan met de vitaliteit van de kernen en bedrijventerreinen. Over welke functieveranderingsplannen de provincie met name wil overleggen, zal de provincie nog nader invullen.

Ook de invulling van monitoring en evaluatie krijgt nog nader gestalte. Functieveranderingen op basis van de regionale regelingen die zijn opgesteld naar aanleiding van het Streekplan 2005 zullen over het algemeen kleinschalig van aard zijn, zodat een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde is. De provincie verstaat onder functieverandering: het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied waarbij:

- al dan niet vervangende nieuwbouw plaatsvindt;

- ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat door sloop van gebouwen, landschappelijke inpassing en eventueel aanvullende investeringen in ruimtelijke kwaliteit;
- de vervangende nieuwbouw in verhouding staat tot het te slopen oppervlak;
- de nieuwe functies qua aard en schaal passend zijn in het buitengebied.

Op de initiatieflocatie is door de jaren heen een rommelig bebouwingsbeeld ontstaan, waarbij gebouwen uit verschillende periodes, vaak met een eenvoudige uitstraling, een bebouwingscluster vormen. Tevens is een groot deel verhard vanwege de renbaan. Als gevolg van het initiatief vindt een kwaliteitsverbetering plaats van het bebouwing en wordt nieuwe natuur gerealiseerd op de locatie van de renbaan. In zijn totaliteit is er sprake van een algehele kwaliteitsverbetering.

Waardevol landschap Ooijpolder en Rijnstrangen

De 'rode' ontwikkeling die in het plangebied is voorzien (sloop en nieuwbouw), vindt plaats binnen het multifunctionele gebied. Daarnaast worden in delen van het groenblauwe raamwerk agrarische percelen omgezet in een zeer extensieve vorm van agrarisch gebruik (passend bij de omgeving) en natuur. Het plangebied maakt deel uit van het waardevolle landschap Ooijpolder en Rijnstrangen (deelgebied Rijnstrangen). In de Streekplanuitwerking 'Waardevolle landschappen', die is vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 16 mei 2006, is aangegeven welke kernkwaliteiten de waardevolle landschappen hebben. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen de waardevolle landschappen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt. Behoud door ontwikkeling is het uitgangspunt en bij inachtneming van het beleid voor functieverandering in het buitengebied geldt een 'ja, mits'-benadering.

Het waardevolle landschap Ooijpolder en Rijnstrangen ligt grotendeels binnen de globale begrenzing van het Nationaal landschap (en Natura 2000-gebied) Gelderse Poort. In de streekplanuitwerking zijn verschillende karakteristieken van het waardevolle landschap benoemd. Kenmerkend is onder meer het overwegend open landschap, met in de kommen afwisseling van weidebouw, oude strangen en kleiputten met ooibos. De oeverwallen zijn afwisselend open en kleinschalig met een afwisseling van bouwland, grasland en boomgaarden. Voor de Rijnstrangen is daarbij opgemerkt dat sprake is van een opvallend microreliëf parallel aan de voormalige stroombeddingen. Cultuurhistorische kwaliteiten zijn verweven in het landschap. Kenmerkend zijn onder meer de dijken met wielen en de bebouwing die van oudsher op hogere plaatsen werd gerealiseerd. Dorpen en gehuchten zijn in het gebied ontstaan op oeverwallen, donken en terpen. Het gebied vormt een oase van rust, ruimte en donkerte te midden van een steeds verder verstedelijkend gebied.

Het initiatief doet recht aan de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap rond de Rijnstrangen. De bebouwing blijft geconcentreerd op de hoger gelegen donk, die van oudsher bewoond is. De gronden daaromheen worden ingericht als natuurgebied, waarbij de kwaliteiten van het Rijnstrangengebied leidend zijn.

Functieverandering in het buitengebied

In het streekplan (de provinciale structuurvisie) is provinciaal beleid opgenomen omtrent functieverandering van gebouwen in het buitengebied. De provincie wil hergebruik van leegstaande gebouwen bevorderen. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder dat daarvoor extra bouwlocaties hoeven te worden toegevoegd. Daarnaast kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd, door hergebruik van vrijkomende gebouwen en/of sloop van resterende bebouwing. Bij alle ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat aandacht dient te worden besteed aan de verbetering van de omgevingskwaliteit, bijvoorbeeld door sloop van overtollige opstallen en/of landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing.

De provincie heeft de Gelderse regio's de mogelijkheid gegeven om op regionaal niveau het beleid voor functieverandering vorm te geven, waarbij gemotiveerd kan worden afgeweken van de door de provincie gehanteerde normen. De Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft hiertoe in 2007 de notitie 'Functieverandering Buitengebied' opgesteld. Deze notitie is op 18 oktober 2007 vastgesteld door de regio en is door Gedeputeerde Staten met instemming geaccepteerd als regionaal beleid voor de stadsregio. In de notitie is onder meer beleid opgenomen voor de functieverandering van (agrarische) bedrijven naar wonen. Daarbij is aangegeven dat functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten. In veel gevallen is het goed mogelijk op de plaats van vrijkomende bebouwing nieuwe woonfuncties toe te voegen, waarmee voor een belangrijk deel in de behoefte aan landelijk wonen binnen de regio kan worden tegemoetgekomen. Het regionaal beleid maakt het mogelijk om bij sloop van alle vrijkomende bedrijfsgebouwen maximaal twee woongebouwen of twee vrijstaande woningen te realiseren.

Hiermee kan worden voorzien in de vraag naar bijzondere woonmilieus in de vorm van duurdere vrijstaande woningen in het buitengebied. Gemeenten bepalen in hun bestemmingsplannen in welke mate en op welke locaties van deze mogelijkheid gebruik kan worden gemaakt. De gemeente Rijnwaarden heeft hiertoe in het bestemmingsplan 'Buitengebied' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (zie paragraaf 3.3).

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden van het provinciaal beleid met betrekking tot functieverandering. De agrarische bedrijfsactiviteiten op de Houberg worden beëindigd, alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en in ruil daarvoor wordt één nieuwe woning met een bijgebouw gerealiseerd. Daarnaast wordt de woonfunctie van de bestaande recreatiewoning positief bestemd. Bij de nieuwe woning blijft het (hobbymatig) houden van een kleine veestapel overigens tot de mogelijkheden behoren, aangezien begrazing van de omliggende natuurgronden van belang is voor het beheer van het gebied. De bedrijfsmatige agrarische functie (en de agrarische bestemming) verdwijnt echter uit het gebied om plaats te maken voor een woonfunctie (en woonbestemming).

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

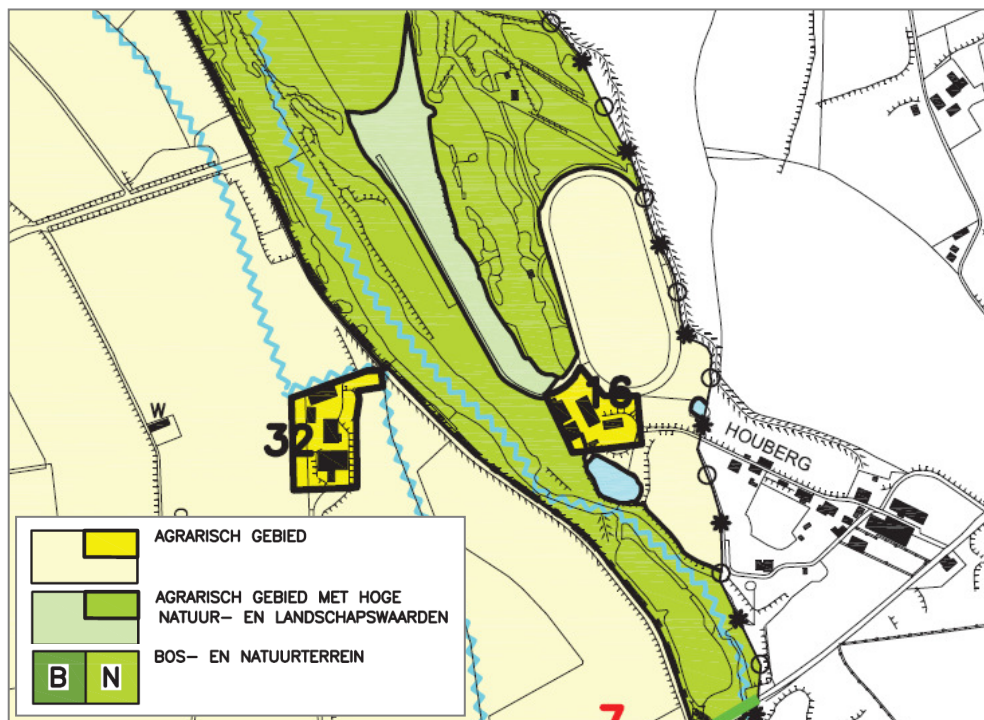
Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008', dat op 19 mei 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' deels bestemd als 'Agrarisch gebied', deels als 'Agrarisch gebied met hoge natuur- en landschapswaarden' en deels als 'Bos- en Natuurterrein'. Rond de bestaande opstallen van de paardenhouderij is een aanduiding 'agrarisch bouwperceel' opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bouwperceel' is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan, met voor de locatie Houberg 1 maximaal één bedrijfswoning.

De oppervlakte van het bouwperceel bedraagt volgens de bijlage behorende bij de voorschriften van het bestemmingsplan 11.084 m². Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

De goot- en bouwhoogte bedraagt voor bedrijfsgebouwen maximaal 8 respectievelijk 12 meter en voor bedrijfswoningen maximaal 4,5 respectievelijk 10 meter.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'

Het initiatief betreft de sloop van de voormalige agrarische opstallen en realisatie van nieuwbouw van een woning met bijgebouw alsmede natuurontwikkeling. Dit voornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, dat ter plaatse geen zelfstandige (burger)woningen toestaat alsmede de gewenste afwijkende inhoudsmaat. Om die reden is voor het plangebied voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Functieverandering

In artikel 20 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Dit artikel biedt onder andere de mogelijkheid om het plan te wijzigen om (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing te vervangen door woningbouw.

Deze wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op het regionaal beleid voor functieverandering in het buitengebied (zie paragraaf 3.2.1). Voor het wijzigen van de bestemming gelden de volgende voorwaarden:

- 1 Als hergebruik van de bestaande voormalige bedrijfsbebouwing voor wonen niet mogelijk is kan na sloop van minimaal 750 m² van de bedrijfsbebouwing één vrijstaande woning worden gebouwd;
- 2 Als hergebruik van de bestaande voormalige bedrijfsbebouwing voor wonen niet mogelijk is kunnen na sloop van minimaal 1500 m² ter plaatse twee vrijstaande woningen worden gebouwd;
- 3 De overige bebouwing die niet voor de nieuwe woonbestemming geschikt is dient te worden gesloopt;
- 4 De initiatiefnemer overlegt een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan waarop de vormgeving van de gebouwen en de inrichting van het zijn erf verantwoord wordt;
- 5 De initiatiefnemer levert naast de vereiste inrichting ad 3 een extra bijdrage in het kader van de verevening die bij realisering van twee woningen tweemaal zo groot is als bij realisering van één woning.
- 6 De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden niet onevenredig worden geschaad.
- 7 Voor zover gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch gebied met hoge natuur- en landschapswaarden', geldt in aanvulling op het gestelde onder 5 dat moet worden aangetoond dat de ecologische kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS) niet significant worden aangetast en dat de instandhoudingsdoelstelling van het Natura-2000 gebied wordt gerespecteerd;
- 8 Indien er een agrarisch bouwperceel aanwezig is vervalt de aanduiding 'Agrarisch bouwperceel';
- 9 De 'bebouwingsregeling woningen', zoals vermeld in lid 3 van artikel 3 en 4 is overeenkomstig van toepassing;
- 10 De woningen moeten elk een oppervlakte hebben van minimaal 80 m² en maximaal 150 m²;

Bestemmingsplan in relatie tot het initiatief

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling in het plangebied worden alle agrarische opstallen in het plangebied, in totaal circa 2.400 m², gesloopt. Gelijktijdig vindt herinrichting van delen van het plangebied plaats, die erop is gericht om de bestaande cultuurgronden om te zetten in natuurgronden, waarmee de natuurfunctie van het gebied wordt versterkt.

De wijzigingsregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' bieden de mogelijkheid om in ruil voor de sloop van de agrarische bebouwing twee woningen van ieder 150 m² te realiseren.

Gezien de bijzondere situering van de Houberg en de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van de plek is een plan ontwikkeld voor de bouw van één nieuw hoofdgebouw, waarin de woon- en logiesfunctie zijn ondergebracht. De oppervlakte van dit gebouw bedraagt circa 600 m². Daarnaast is een bijgebouw voorzien met een oppervlakte van circa 680 m². Hiermee wordt de in de wijzigingsregels toegestane oppervlakte overschreden. Er kan daarom geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid; om die reden wordt een bestemmingsplanherziening voorbereid. Na toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden blijkt dat aan de overige wijzigingsvoorwaarden kan worden voldaan. Het initiatief past dus- met uitzondering van de omvang van de nieuwe bebouwing - binnen de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Rijnwaarden

In het Landschapsontwikkelingsplan Rijnwaarden zijn de huidige kwaliteiten van het landschap benoemd en is een perspectief geschetst voor de verdere ontwikkeling ervan. Het landschap binnen de gemeente kan worden opgedeeld in drie deelgebieden: de Rijnstrangen, het dorpenlint en de uiterwaarden. Het plangebied ligt in het deelgebied Rijnstrangen. De Rijnstrangen vormen een gevarieerd gebied waarin de waterstaatkundige geschiedenis van het gebied goed zichtbaar is. Er is sprake van een opeenvolging van geulen, voormalige zandplaten, kaden en dijken met een groot areaal natuurgebied. De geomorfologie is sterk bepaald door de rivier en het aanwezige kleinschalige microreliëf is markant.

Kenmerkend voor het Rijnwaardense rivierenlandschap zijn de openheid en de uitzichten. Het gestaag dichtgroeien van de Rijnstrangen vermindert de openheid in dit deelgebied. Met het landschapsbeheer dient daarom in de toekomst meer rekening te worden gehouden met openheid als landschapskwaliteit.

In het Rijnstrangengebied gaan rietzones daarnaast geleidelijk over in moerasbos, wat ten koste gaat van de biotoop voor moerasvogels. Het beleid is gericht op het terugbrengen van de rietlanden, die op landelijk niveau een bijzondere biotoop vormen. Het agrarisch gebruik zal in het Rijnstrangengebied in toenemende mate worden gericht op natuurbeheer. Begrazing speelt een rol bij het beheer van dit natuurgebied.

Het initiatief sluit aan bij de doelstellingen van het Landschapsontwikkelingsplan. Storende beplanting wordt uit het plangebied verwijderd, waardoor weer openheid en doorzichten over het gebied ontstaan. Gelijktijdig wordt de donk leeggeruimd van storende bebouwing, zodat deze kenmerkende verhoging in het landschap beter zichtbaar wordt. Extensief agrarisch beheer (begrazing door een kleine veestapel) is onderdeel van de plannen voor deze locatie.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

4.1 Bodem

Ten behoeve van het bestemmingsplan en de noodzakelijke vergunningen dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Eerste stap hierin is het uitvoeren van een historisch bodemonderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd door Verhoeven Milieutechniek b.v.. Hierna is de conclusie uit het historisch onderzoek opgenomen. De bijbehorende notitie d.d. 27 maart 2014 is opgenomen als bijlage.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek voor de nieuwbouwlocatie gelegen aan Houberg 1 te Lobith dient rekening te worden gehouden met de volgende voormalige bodembedreigende activiteiten:

- Voormalige bovengrondse tank;
- Voormalige mestplaat (niet vloeistofdicht);
- Voormalige opslag van afval (zowel loods als uitpandig);
- Asbestverdacht op basis van de Asbestkansenkaart (grote kans) en de in het verleden toegepaste dakbedekking (golfplaten);
- Aanwezigheid van een beton- en asfaltverharding;
- Aanwezigheid van slib (directe omgeving, Waterpartij grens Ossenwaard);
- Voormalige stortplaats (directe omgeving).

Tijdens de situering van de boringen en peilbuizen dient rekening te worden gehouden met de bovengenoemde activiteiten. Voor de bovengenoemde activiteiten zijn aanvullende werkzaamheden uitgevoerd (verkennend bodemonderzoek).

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is de bodemkwaliteit vast te leggen om in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging de gebruiksmogelijkheden van het terrein te bepalen. Hierbij moet worden de aan-/afwezigheid, de aard en de ruimtelijke verdeling van eventuele verontreinigingen worden onderzocht. Het bodemonderzoek zal plaatsvinden op de locatie van de bebouwing. In het overige deel van het plangebied wijzigt de functie niet (naar een gevoelige bestemming). Daar is geen bodemonderzoek noodzakelijk. Er wordt bodemonderzoek verricht, de resultaten worden te zijner tijd aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

4.2 Water

Ten behoeve van het bestemmingsplan en de vergunningen dient een voor het initiatief moet een onderzoek naar de waterhuishoudkundige gevolgen van de aanleg van het landgoed worden uitgevoerd. Dit behelst een onderzoek naar onder andere de gevolgen voor het oppervlaktewater, grondwater, afvoer van hemelwater en waterberging (afname verhard oppervlak). Anderzijds spelen in het gebied uiteraard

wel verschillende waterhuishoudkundige belangen, waarmee rekening moet worden gehouden. Dit is mede afhankelijk van standpunt/input van het waterschap.

4.2.1 Beleidskader

Waterwet

De Waterwet vormt de basis voor normen die aan watersystemen kunnen worden gesteld om onaanvaardbare wateroverlast te voorkomen. Voor primaire waterkeringen blijken de normen uit de wet zelf, andere normen voor rijkswateren zijn opgenomen in het Waterbesluit of de Waterregeling. Voor regionale wateren zullen de verordeningen en plannen van de provincies normen bevatten. De waterschappen en gemeenten maken ook ieder plannen waarin beschreven staat op welke wijze er met het water om moet worden gegaan.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan, dat tevens een structuurvisie is op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015, gaat in op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. In het waterplan heeft het kabinet aangegeven de ambities te willen vergroten en te streven naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer. Om dit te bereiken worden allerlei (water)plannen uitgevoerd. Onder andere het Deltaprogramma dat tot doel heeft de bescherming tegen overstromingen te vergroten en de zoetwatervoorziening op lange termijn veilig te stellen. Daarnaast zijn het Hoogwaterbeschermingsprogramma en de programma's voor rivierverruiming, Ruimte voor de Rivier en de Maaswerken, in volle gang. Het in 2008 geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord Water wordt gebruikt om de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort. Voor de noodzakelijke verbetering van de waterkwaliteit worden in de planperiode stroomgebiedbeheersplannen voor Eems, Maas, Rijndelta en Schelde uitgevoerd.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Omgekeerd moet de waterbeheerder zich bewust zijn van het feit dat in een gebied meer dan alleen waterdoelen gerealiseerd moeten worden. Hij moet anticiperen op ruimtelijk-economische ontwikkelingen. Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen is het verplicht om in een vroegtijdig stadium een watertoets uit te voeren. In deze watertoets worden de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen voor het watersysteem onderzocht.

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)-plannen van het rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor

oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen.

Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie natte landnatuur. Het doel van deze gebieden is het herstellen van de watercondities voor verdroogde natte landnatuur. De benodigde maatregelen of aanpassingen van de natuurdoelen worden via een GGOR-proces bepaald en vervolgens gerealiseerd.

Het gebied betreft een gebied met natte natuur binnen een TOP lijstgebied.

De natte natuur in de TOP-lijstgebieden en eventueel daar buiten vallende beschermingszones natte landnatuur zijn ruimtelijk beschermd. Deze ruimtelijke bescherming betekent minimaal 'stand still'. Veranderingen in de waterhuishouding mogen in ieder geval niet nadelig zijn voor de natuurdoelen ter plekke. In de aangewezen beschermingszones natte landnatuur (zie functiekaart) zijn ruimtelijke en waterhuishoudkundige ontwikkelingen, die de natuurwaarden negatief beïnvloeden in principe niet toegestaan. In geval van dergelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkelingen de te beschermen natuurwaarden niet negatief beïnvloeden.

Watervisie, Waterschap Rijn en IJssel

De Watervisie geeft aan hoe het waterschap aankijkt tegen de gewenste ruimtelijke inrichting van het beheersgebied, om de wateropgaven waarvoor ze staan duurzaam op te lossen. Er moet daartoe een betere afstemming worden gevonden tussen de water-wensen van de verschillende grondgebruiksvormen en het watersysteem zelf. Omdat ruimtelijke oplossingen op langere termijn duurzamer zijn, krijgen deze de voorkeur boven technische oplossingen. Bij het zoeken naar ruimtelijke oplossingen geldt het natuurlijk watersysteem als ideaalbeeld. Zo'n watersysteem heeft onder meer de mogelijkheid om (in geval van veel neerslag) voldoende water op te vangen en water (in geval van te zware belasting) voldoende te reinigen.

Water moet richtinggevend zijn bij toekomstige stedelijke uitbreiding. Bij overschot wordt regenwater in de bodem geïnfiltreerd of naar het oppervlaktewater geleid. Het waterschap streeft ernaar regenwater niet meer via de riolering af te voeren. Het rioleringstelsel wordt daardoor minder zwaar belast, waardoor de kans op overstorten van rioolwater op oppervlaktewater kleiner wordt.

Waterbeheerplan, Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft eind 2009 een nieuw waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2010 – 2015. In het Waterbeheersplan 2010-2015 heeft het waterschap Rijn en IJssel de beleidsdoelstellingen van het rijk en de provincie uitgewerkt en vormgegeven voor het waterbeheer. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Het waterbeheerplan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen.

Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

Visie afvalwaterketen regio Liemers

De Liemerse visie op de gemeentelijke watertaken worden omschreven als:

Het zodanig duurzaam omgaan met afvalwater dat we verschillende afvalwaterstromen (huishoudelijk, bedrijfsafvalwater, hemelwater en grondwater) scheiden en verontreiniging voorkomen. Alle bruikbare componenten (mineralen, energie, schoon water) in het afvalwater worden gebruikt. Wat we niet kunnen hergebruiken, brengen we na eventueel lokaal behandeld te zijn, (lokaal) in het milieu terug. Reststromen die dan nog overblijven, worden behandeld in de zuiveringsinstallatie waarna ze in het milieu worden gebracht. Gemeenten, waterschap en perceeleigenaar hebben in de afvalwaterketen een gedeelde verantwoordelijkheid.

Bij het verwerken van afvloeiend hemelwater spelen het klimaat en de openbare ruimte een belangrijke rol. De gemeente vindt het belangrijk om afvloeiend hemelwater zo veel mogelijk zichtbaar (bovengronds) af te voeren. Daardoor raken de ruimtelijke ordening en de hemelwaterzorg steeds meer “verweven”. Door optimaal gebruik te maken van de openbare ruimte zijn we goed toegerust om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen.

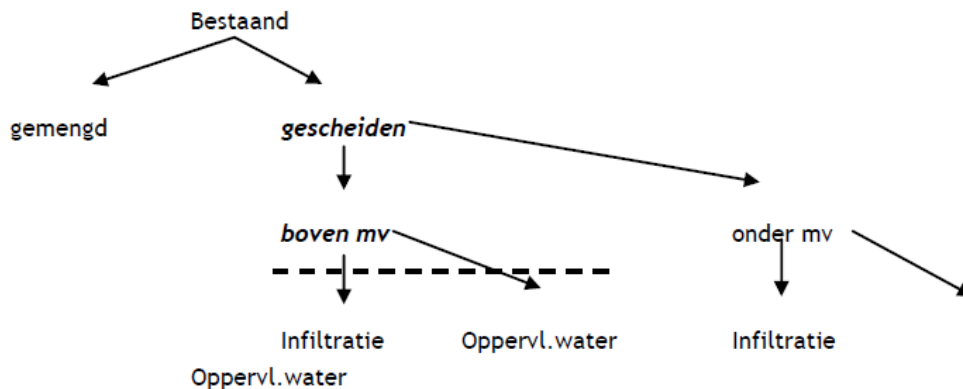
Water in de grond is een natuurlijk verschijnsel dat we zoveel mogelijk op een natuurlijke manier willen laten functioneren. Nieuwe hinder wordt voorkomen en op langere termijn is bestaande hinder weggenomen. Wij voeren de zorg voor de afvalwaterketen zó uit dat de volksgezondheid wordt beschermd, een goede leefomgeving wordt bevorderd en schade aan het milieu wordt voorkomen. We houden de kosten hiervoor zo laag mogelijk en werken waar mogelijk en zinvol samen, met elkaar, maar mogelijk ook met andere partijen.

Hemelwater

Klimaatontwikkelingen leiden in de toekomst steeds vaker tot wateroverlast en waterkwaliteitsproblemen. Om deze problemen nu en in de toekomst het hoofd te bieden zal er minder regenwater afgevoerd moeten worden naar de riolering (afkoppelen) en meer ruimte gecreëerd worden om overtollig regenwater tijdelijk in de openbare ruimte op te vangen.

Bij bestaande bouw is het uitgangspunt om hemelwater te scheiden van vuilwater en alleen het vuile water in te zamelen en af te voeren. In stedelijk gebied wordt bij afkoppelprojecten de voorkant van de particuliere daken meegenomen, als dat praktisch haalbaar is.

Voorkeursroute hemelwaterafvoer in bestaand gebied



Grondwater

De zorgplicht grondwater is in de wet als volgt geformuleerd:

‘Het in het openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, voor zover het treffen van die maatregelen doelmatig is en niet tot de zorg van het waterschap of de provincie behoort.’

Voor het omgaan met grondwater in de gemeente, wordt het volgende beleid gevolgd: In bestaand stedelijk gebied neemt de gemeente kennis van het grondwatersysteem en het verloop van de grondwaterstanden. Dit doen we door het in gang gezette grondwatermeetnet in samenwerking met het waterschap. Voor het ontvangen van meldingen en klachten, richten we een (grond)waterloket in of breiden we de bestaande loketfunctie uit. Wij bieden waar nodig een afvoersysteem aan waar overtollig grondwater naar kan worden afgevoerd. Maar in eerste instantie is de eigenaar van een perceel zelf verantwoordelijk. Een verblijfsruimte moet bijvoorbeeld vocht- en waterdicht zijn. Bij uitbreidingsplannen onderzoeken we de gevolgen van en voor het grondwater. Dit betekent dat we de (verplichte) watertoets uitvoeren en dat er in een vroegtijdig stadium overleg plaatsvindt tussen de afdelingen Openbare Werken en Ruimtelijke Ordening.

4.2.2 Locatiestudie

De locatie ligt op een maaiveldniveau van circa 11,3m + NAP, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 80- 120 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort jonge rivierklei. De landelijke afvoernorm voor de beoogde locatie betreft circa 0,8l/s/ha. Tot

slot is aan de oostzijde van het perceel een leggerwatergang gesitueerd. De afstand van de bestaande en nieuwe bebouwing ligt op meer dan 70 meter van de oevers van de watergang. De nieuwbouw zal dus geen verstoring van de oevers tot gevolg hebben.

In de huidige situatie is het plangebied deels verhard en deels onverhard en in gebruik als woning met stallen en tuin. De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van alle bestaande bebouwing (exclusief recreatiewoning) en de herbouw van een nieuwe woning en nieuwe stallen ter plaatse en in de directe nabijheid van de bestaande bebouwing. Om een indicatie te geven van de toekomstige situatie is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 100 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)*	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing (zonder recreatiewoning)	2.400	1.500
Terreinverharding	720**	474
Totaal	3.120	2054

*indicatieve maatvoering

** 30% van het dakoppervlak

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een afname van het verhard oppervlak van circa 1.145 m² tot gevolg hebben.

Naast de sloop en nieuwbouw van de bebouwing zal in het zuidwesten van het plangebied een nieuwe brug aangelegd worden ten behoeve van de bereikbaarheid van calamiteitendiensten. De vormgeving van deze brug en wijze van funderen op de oevers van de watergang is in overleg met het waterschap vastgelegd.

4.2.3 Conclusie en aanbevelingen

Aan de hand van de Watertoetstabel, welke als bijlage is toegevoegd, is vastgesteld dat ten behoeve van het initiatief overleg met het waterschap dient plaats te vinden. Op basis van de bovenstaande gegevens is geconcludeerd dat het voorliggend initiatief leidt tot een afname van het verhard oppervlak. Het betreft hierbij een globale inschatting met betrekking tot de afname van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. Voorliggend initiatief betekent een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie.

Geadviseerd wordt het hemelwater niet af te voeren naar het rioolstelsel maar volgens het principe vasthouden – bergen – afvoeren te behandelen. Het hemelwater wordt hierbij ter plaatse in de aanwezig watervoorziening geborgen en vertraagd afgevoerd naar de naastgelegen watergang. Wijze van afvoeren naar deze watervoorziening wordt in een later stadium, nader gedetailleerd. Op deze wijze kan de benodigde waterberging worden opgevangen in het plangebied en vertraagd worden afgevoerd, zonder afwenteling naar de rondomliggende gebieden te creëren.

Op basis van de situatie met betrekking tot verhard oppervlak en wijze van omgaan met (hemel- en/of afval) water is er als gevolg van het initiatief geen sprake van een negatieve beïnvloeding van de omliggende waterhuishoudkundige situatie.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

De bovenstaande conclusies en bevindingen zijn bij het Waterschap Rijn en IJssel voorgelegd voor een wateradvies. Het advies van het waterschap is in deze waterparagraaf verwerkt.

4.3 Natuur

Quickscan flora en fauna

Ten behoeve van het bestemmingsplan en de vergunningen dient een quick-scan flora en fauna te worden uitgevoerd, enerzijds vanwege sloop van bebouwing (en mogelijk kappen van bomen) op de donk, anderzijds vanwege ligging in Natura 2000-gebied / EHS. Een nader onderzoek (quickscan) voor de Houberg zal moeten uitwijzen of de aanleg van het landgoed leidt tot aantasting van flora of fauna.

Door het bureau Van der Molen Groenconsult is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (april 2014). Hierna is de conclusie van dat onderzoek opgenomen. De quickscan is als bijlage opgenomen.

Hieronder wordt vermeld voor welke beschermde soorten nader onderzoek en mogelijk ontheffing van de Flora- en faunawet aan de orde is:

In een nader natuuronderzoek dienen de waarnemingen van beschermde vogelsoorten van 2010 verder geactualiseerd te worden. De huidige soortenstandaards voor huismus, steenuil en kerkuil dienen daarbij als uitgangspunt.

In een nader natuuronderzoek dient onderzocht te worden of aanleg van de brug over de Oude Rijn met de uitrit op de onverharde weg Ossenwaard verstoring/vernietiging van de aanwezige beverburcht tot gevolg heeft. Indien het geval is, is een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig en tevens mitigerende en/of compenserende maatregelen.

Sloop van het woonhuis heeft tot gevolg dat de paarverblijfplaats van ruige

dwergvleermuis in het woonhuis wordt vernietigd. Hiervoor is een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk en tevens danige mitigerende en/of compenserende maatregelen dat de vleermuizen geen verstoring ondervinden. Er wordt ervan uitgegaan dat de beschikbare gegevens toegepast kunnen worden bij de onderbouwing van de ontheffingsaanvraag.

In een nader natuuronderzoek dient onderzocht te worden of de zolder van de grote schuur nog steeds door steenmarter wordt gebruikt als vaste verblijfplaats.

Indien het geval is, is voor sloop van het gebouw een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig en tevens mitigerende en/of compenserende maatregelen.

Voor andere beschermde soorten en soortgroepen is nader onderzoek niet aan de orde en behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

In een nader onderzoek wordt getoetst of de uit te voeren werkzaamheden op de Houberg negatieve effecten hebben op relevante Natura 2000- soorten en/of -habitats en of een vergunning Natuurbeschermingswet aan de orde is.

In een nader onderzoek wordt getoetst of de uit te voeren werkzaamheden op de Houberg negatieve effecten hebben op de kernkwaliteiten van het Rijnstrangengebied.

Ecologisch onderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan flora en fauna is door Van der Molen Groenconsult een ecologisch onderzoek verricht (augustus 2014). Hierna is de conclusie van dat onderzoek opgenomen. Het ecologisch onderzoek is als bijlage opgenomen.

Hieronder wordt vermeld voor welke beschermde soorten en/of habitattypen een vergunning voor de Natuurbeschermingswet, ontheffing van de Flora- en faunawet of een ontheffing van de omgevingsverordening aan de orde is.

Natuurbeschermingswet

Bij werkzaamheden aan de randen van het zachthoutooibos zou verstoring van dit habitatype kunnen optreden. Indien niet onnodig bomen aan de rand van het ooibos worden geveld treden geen negatieve effecten op voor het habitatype zachthoutooibos. Kap van bomen is vooralsnog niet aan de orde.

De habitatsoort Meervleermuis is zeer gevoelig voor verstoring door licht. Verstoring kan worden voorkomen door in de eindsituatie het gebied niet meer te verlichten dan nu het geval is en voor zo min mogelijk uitstraling naar de omgeving te zorgen. Indien hiermee rekening wordt gehouden treden geen negatieve effecten op voor deze habitatsoort.

Ook voor andere habitattypen, habitatsoorten en vogelrichtlijnsoorten treden geen negatieve effecten op als gevolg van de ontwikkeling van de Houberg. Een vergunning Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.

Flora- en faunawet

Sloop van het woonhuis heeft vernieling van de paarverblijfplaats voor enkele ruige dwergvleermuizen tot gevolg. Er dient hiervoor een ontheffing flora- en faunawet te worden aangevraagd. Bij deze ontheffingsaanvraag dient een activiteitenplan gevoegd te zijn. Mitigerende maatregelen in de vorm van vier vleermuiskasten voor elke te verwijderen verblijfplaats dienen minimaal één maand voor aanvang van de sloopwerkzaamheden aanwezig te zijn.

Gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, rosse vleermuis en watervleermuis zijn lichtschuw. Verstrooiing van licht uit lichtbronnen nabij de nieuwe brug dient om deze reden voorkomen te worden. Indien hiermee rekening wordt gehouden, behoeft voor deze soorten geen ontheffing flora- en faunawet aangevraagd te worden.

Nesten van steenuil zijn jaarrond beschermd. Sloop van de lage schuur heeft vernieling van het steenuilnest tot gevolg. Hiervoor dient een ontheffing flora- en faunawet te worden aangevraagd. Bij deze ontheffingsaanvraag dient een activiteitenplan gevoegd te zijn. Mitigerende maatregelen in de vorm van twee steenuilkasten voor elke te verwijderen verblijfplaats dienen minimaal drie maanden voor aanvang van de sloopwerkzaamheden – en bij voorkeur al in de periode september tot december – aanwezig te zijn.

Voor andere beschermde soorten behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Gelders Natuur Netwerk

De uit te voeren werkzaamheden op de Houberg hebben geen negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het “Rijnstrangengebied en Gelders Eiland”. Een ontheffing van de omgevingsverordening Gelderland is niet aan de orde.

4.4 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Bij het initiatief voor het nieuwe landgoed is sprake van realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (het nieuwe hoofdgebouw). Het nieuwe hoofdgebouw ligt echter op circa 500 meter van de Eltenseweg. Het ligt daardoor buiten de onderzoekszone van deze weg. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft feitelijk betrekking op de realisatie van één woongebouw. De functiewijziging leidt tot minder verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie waar nog sprake is van een agrarisch bedrijf. De ontwikkeling leidt dus niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Er wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2014) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Ter bescherming van het woon- en leefklimaat dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van agrarische of niet-agrarische bedrijven die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling. Of die vanwege het initiatief belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

Uit oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Bestaande bedrijven worden door voorliggend initiatief niet in hun (uitbreidings)mogelijkheden beperkt en binnen het plangebied is daarnaast sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Archeologisch onderzoek is noodzakelijk op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid. De Houberg heeft een hoge verwachting, waardoor bij iedere bodemingreep dieper dan 30 cm onder maaiveld archeologisch onderzoek verplicht is.

Bureau voor Archeologie heeft een bureau- en booronderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Houberg 1 te Lobith. Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een specificieerde archeologische verwachting. Het doel van het veldonderzoek is het controleren en verfijnen van de archeologische verwachting zodat een beslissing genomen kan worden over hoe met eventuele archeologische waarden rekening moet worden gehouden bij de voorgenomen werkzaamheden. Hierna is de conclusie/het advies uit de rapportage opgenomen. Het gehele rapport september 2014 is als bijlage opgenomen.

In de ondergrond op de locatie waar de gebouwen staan gepland, bevinden zich archeologische resten. Archeologisch vervolgonderzoek kan mogelijk worden vermeden indien gebruik kan worden gemaakt van de bestaande funderingen en zodoende bodemverstoringen worden vermeden.

Als dit niet mogelijk is en bij de ontwikkeling het archeologisch niveau wordt verstoord (dieper dan 30 cm: 50 cm minus buffer van 20 cm), adviseert Bureau voor Archeologie

nader archeologisch onderzoek uit te voeren teneinde archeologische waarden te documenteren alvorens deze vernietigd worden.

Omdat de vorm van de beoogde ontwikkeling nog niet precies bekend is, luidt het advies om de wijze van vervolgonderzoek (proefsleuven, begeleiden of een combinatie daarvan) in een later stadium af te stemmen op de voorziene bodemingrepen.

Ondanks dat dit onderzoek met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is uitgevoerd, is het nooit uit te sluiten dat archeologische resten worden aangetroffen bij de graafwerkzaamheden op plaatsen en dieptes waar deze niet worden verwacht.

Bureau voor Archeologie wijst er in dat geval op dat men bij bodemversturende activiteiten verplicht is om eventuele vondsten en grondsporen te melden bij de Minister van OCW conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Rijnwaarden.

Op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming voor Waarde – Archeologie geldt de verplichting tot nader onderzoek (bij ontwikkeling/ ingrepen in de bodem). In de vervolgfasen voor herontwikkeling van de locatie/ realisatie zal hier aan worden voldaan.

4.8.2 Cultuurhistorie

Ten behoeve van het bestemmingsplan is specifiek cultuurhistorisch onderzoek niet noodzakelijk. Er is geen sprake van monumentale bebouwing in het plangebied. Wel wordt op deze plaats verwezen naar hoofdstuk 2, waarin de diverse cultuurhistorisch aspecten van het plangebied beschreven staan. Tevens is daarin beschreven hoe met deze aspecten is omgegaan bij de nieuwe inrichting van het terrein.

4.9 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Juridische aspecten

5.1 Plansystematiek

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te bieden voor Landgoed Houberg. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voor de inhoud van de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling in het bestemmingsplan voor het buitengebied, zodat sprake is van vergelijkbare bouw- en gebruiksmogelijkheden met de omgeving. Het plan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat de motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven.

Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan en zijn, voor zover nodig, specifieke gebruiksregels gegeven.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel, waarin is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

Als basis voor de regeling is het gemeentelijk handboek gehanteerd. In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden':

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een extensief agrarisch bedrijf, wonen, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder ter plaatse van de aanduiding 'natuur', ecologische waarden, geomorfologische waarden, de ontwikkeling van nieuwe natuur- en landschapswaarden en extensieve (dag)recreatie.

'Natuur':

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden, ecologische verbindingzone, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen en extensieve dagrecreatie.

'Water':

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, een brug ter plaatse van de aanduiding 'brug', paden, wegen en parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder bruggen, steigers, dammen en/of duikers.

'Waarde - Archeologie':

In dit bestemmingsplan zijn eventueel aanwezige archeologische resten beschermd volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart. De daarop aangegeven zones met middelhoge en hoge verwachtingswaarden zijn overgenomen in zogeheten dubbelbestemmingen, waarmee naast de ter plaatse voorkomende hoofdbestemming, tevens archeologische resten worden beschermd. Dit is gedaan door in de regels van het bestemmingsplan de verplichting op te nemen tot het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek door de aanvrager van de vergunning. Kleine en ondiepe ingrepen zijn hierbij uitgezonderd.

Voor elke archeologische zone geldt specifiek beleid. Hierbij geldt voor het plangebied het volgende onderzoeksregime:

Waarde - Archeologie: onderzoek

Waarde - Archeologische verwachting 1: onderzoek > dan 30 cm beneden maaiveld

Waarde - Archeologische verwachting 2: onderzoek > 50 m² en > dan 30 cm beneden maaiveld

6 Haalbaarheid

6.1 Financieel

Overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dienen gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van nieuwe bouwplannen te worden verhaald op de ontwikkelende partij. Hiertoe dient een overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht (door middel van een anterieure overeenkomst), is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In onderhavig geval zullen de gemeente Rijnwaarden en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten waarin onder andere het kostenverhaal is opgenomen. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk. De kosten voor de herontwikkeling van de Houberg komen voor rekening van de particuliere initiatiefnemer. De beoogde ontwikkeling heeft voor de gemeente dan ook geen negatieve financiële consequenties.

6.2 Maatschappelijk

In het voortraject heeft reeds overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de provincie Gelderland, Waterschap Rijn en IJssel, Rijkswaterstaat Arnhem en de gemeente Emmerich. Alle betrokken partijen hebben aangegeven geen overwegende bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling en in principe medewerking te verlenen aan het initiatief.

Er is vooroverleg gevoerd met de provincie, waterschap en Rijkswaterstaat. Opmerkingen welke leiden tot een aanpassing zijn verwerkt, dit betreft de toelichting voor het aspect water en GNN.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 9 juli 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis en was in te zien op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn heeft een ieder een zienswijze omtrent het ontwerpplan kenbaar kunnen maken aan de gemeenteraad van Rijnwaarden. De tervisielegging is bekend gemaakt in de Rijnwaarden Post en de Staatscourant van 8 juli 2015 en digitaal via de gemeentelijke website. Binnen de termijn van tervisieligging zijn er geen zienswijzen ontvangen.

Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Rijnwaarden op 24 november 2015.