



GEMEENTE RIJNWAARDEN stuknr 2015.6177

Ontvangstdatum: 26-11-2015
Behandelend ambtenaar: Schenk, A.
Streefdatum: 07 01 2016



Raadsvoorstel

Onderwerp	Bestemmingsplan Landgoed Houberg Lobith
Voorgesteld besluit	voorgesteld wordt om bestemmingsplan Landgoed Houberg Lobith gewijzigd vast te stellen. Voorgesteld wordt om geen exploitatieplan op te stellen.

Samenvatting

Met dit bestemmingplan wordt een ontwikkeling aan de Houberg 1 in Lobith mogelijk gemaakt. De ontwikkeling betreft de sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen van een manege, verwijdering van de paardenrenbaan, natuurontwikkeling, bouw van een woning met bijgebouw, legalisatie van een recreatiewoning en de aanleg van een nieuwe inrit (inclusief een brug over een oude Rijnstrang). Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Er zijn wel ambtshalve wijzigingen.

Beoogd effect

Instemming met het gewijzigde bestemmingsplan en dit bestemmingsplan 6 weken ter inzage te leggen.

Waarom naar de raad

Het (voormalige) agrarisch bedrijf de Houberg is al enige jaren onderdeel van discussie. Er zijn vele initiatiefnemers langs geweest met ideeën. De meeste ideeën hadden behoorlijke gevolgen voor het gebied. Het ging daarbij om een zorginstelling, visvijvers of recreatiewoningen. De meeste initiatiefnemers zijn afgehaakt vanwege de slechte bereikbaarheid en het zware (natuur)beleid dat op het gebied rust.

De Houberg heeft sinds enige tijd een nieuwe eigenaar. Hij wenst daar o.a. een woning van formaat te realiseren. De initiatiefnemer wenst verder het perceel als volgt te ontwikkelen:

- Sloop van circa 2.400 m² aan agrarische opstallen;
- Bouw van een nieuw hoofdgebouw van 600 m²;
- Bouw van een bijgebouw voor vee van 680 m²;
- Natuurontwikkeling op delen van de voormalige paardenfokkerij waaronder een paardenrenbaan;
- Bestaande recreatiewoning die viel onder het overgangsrecht meenemen in het bestemmingsplan.;
- Aanleg nieuwe ontsluiting (inclusief een brug over één van de Rijnstrangen) ter vervanging van de bestaande toerit over Duits grondgebied.

Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'. Binnen dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om (één) nieuwe woning(en) te realiseren ter vervanging van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Binnen dit Rood-voor-Rood beleid mag voor de sloop van 750 m² aan bedrijfsgebouwen één nieuwe woning met een maximale oppervlakte van 150 m² worden gerealiseerd met maximaal 75 m² aan bijgebouwen. Het initiatief past niet binnen dit beleid.

De initiatiefnemer verzoekt de gemeenteraad voor de Houberg een nieuw bestemmingsplan vast te stellen zodat de ontwikkelingen gerealiseerd kan worden. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Argumenten

Afname bebouwing

Het plan past niet binnen het rood-voor-rood beleid. Het belangrijkste knelpunt is dat de woning te groot is. In ons beleid gaan we uit van een woning met een maximale oppervlakte van 150 m² en bijgebouwen ter grootte van 75 m². De voorgestelde bebouwing is een veelvoud daarvan. Daarentegen wil de aanvrager geen gebruik maken van de mogelijkheid om een extra woning toe te voegen, terwijl dat juist wel mogelijk is op basis van het gemeentelijk beleid. Ook wordt de oppervlakte van de aanwezige bebouwing drastisch verminderd. (van 2.400 m² naar 1.280 m²).

De provincie Gelderland is positief over de plannen. De inrichting van het gebied doet recht aan de natuurdoelstellingen van het gebied. De provincie krijgt hier min of meer gratis een wenselijke inrichting en een beheer dat past binnen de visie van het gebied. Daarnaast gaat het provinciale beleid uit van een forse reductie van 50% van oppervlakte bij functieverandering (agrarisch naar wonen). Hier past het plan nagenoeg binnen.

Natuurontwikkeling

Het plangebied maakt onderdeel van een waardevol natuurgebied rond de Rijnstrangen en het Natura 2000-gebied Gelderse Poort. De initiatiefnemer investeert fors in natuurontwikkeling en natuurbehoud. De inrichting van het initiatief draagt bij aan de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van de omgeving.

Cultuurhistorie

De Houberg is een natuurlijke verhoging (donk) in het door de Rijn gevormde landschap, die van oudsher een aantrekkelijke vestigingslocatie vormt. De locatie aan de oude rijnstrang wordt al eeuwenlang door mensen bewoond en gebruikt. De omgeving heeft dan ook een grote cultuurhistorische waarde. Het ontwerp houdt rekening met deze historische waarden en probeert deze zoveel mogelijk te versterken. Welstand en de Heemkundekring hebben een positief advies gegeven op het plan.

Nieuwe toegangsweg

De huidige ontsluiting van de Houberg vindt plaats in oostelijke richting via de Houberg, over Duits grondgebied. Het plan voorziet in een nieuwe ontsluitingsweg met een brug over een Rijnstrang uitkomend op de semi-verharde weg Ossenwaard. 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. De nieuwe toegangsweg en brug zijn landschappelijk goed ingepast.

Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Voorgesteld wordt om het ontwerp bestemmingsplan met enkele ambtshalve wijzigingen gewijzigd vast te stellen. De ambtshalve wijzigingen zien op een foutief genoemde maat en minimale aanpassing van de verbeelding bij de brug en bouwvlak. Voor deze wijzigingen verwijzen wij naar de bijgevoegde responsnota.

Kosten/baten/dekking

De kosten voor de ontwikkeling, de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Exploitatieplan

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het betreft een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen van het ruimtelijk plan en de bijbehorende onderzoeken komen voor rekening van de initiatiefnemer. Het betreft een plan dat Grex-wetplichtig is en waarvoor dus een anterieure overeenkomst of exploitatieplan moet worden opgesteld. Hiertoe is een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn ook zaken rond eventuele planschade geregeld. Derhalve wordt geen exploitatieplan voorgesteld.

Uitvoering

Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld wordt deze 6 weken ter inzage gelegd. Als er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan na de terinzagelegging onherroepelijk.

Communicatie

Het bestemmingsplan is afgestemd met de provincie Gelderland, het waterschap, de heemkundekring en welstand.

Opgesteld door: Ard Schenk

Portefeuillehouder: Mr. E. Schadd

IRS-nummer: 2015.3361

Datum raad: 24 november 2015

Bijlagen: Ontwerp bestemmingsplan en responsnota ontwerpbestemmingsplan
Landgoed Houberg Lobith



Raadsbesluit

Onderwerp Bestemmingsplan Houberg Lobith
Voorstelnummer 2015-40

De raad van de gemeente Rijnwaarden,

- gelezen het bovengenoemde voorstel van burgemeester en wethouders van Rijnwaarden
- gelet op de betreffende bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening

besluit :

1. In te stemmen met de responsnota met de daarin opgenomen wijzigingen;
2. het bestemmingsplan "Landgoed Houberg Lobith" gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Landgoed Houberg Lobith"

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van de raad van de gemeente Rijnwaarden, gehouden op 24 november 2015.

De griffier

De voorzitter