



Gemeente Gennep

**Zienswijzenrapport wijzigings-
plan 'Permanente bewoning
Diekendaal'**

Oktober 2014

Deze uitgave is tot stand gebracht door
Gemeente Gennep
Postbus 9003, 6590 HD Gennep
tel. 0485 494 141
gemeente@gennep.nl
www.gennep.nl

Zienswijzenrapport wijzigingsplan 'Permanente bewoning Diekendaal'

Inleiding

Het ontwerp wijzigingsplan 'Permanente bewoning Diekendaal' heeft met ingang van 21 augustus 2014 gedurende zes weken, tot en met 1 oktober 2014, ter inzage gelegen in het gemeentekantoor. Ook was het wijzigingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.gennep.nl en via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende voornoemde termijn heeft iedereen zijn zienswijze over dit ontwerp wijzigingsplan mondeling of schriftelijk kenbaar kunnen maken.


Voor een juiste beeldvorming in dit dossier worden voorafgaand aan de beantwoording van de zienswijzen de belangrijkste besluiten van het afgelopen jaar benoemd. Dit is geen volledig overzicht van alle besluiten maar de belangrijkste voor de procedure van dit wijzigingsplan zijn wel benoemd:

- 17 juni 2013: gemeenteraad heeft een motie aangenomen over de functieaanduiding 'wonen' voor zomerhuizencomplex Diekendaal.
- 20 februari 2014: gemeenteraad heeft het "Reparatie- en Veegbestemmingsplan Buitengebied" vastgesteld met daarin een wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van permanente bewoning van recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zomerhuizencomplex' door toekenning van de aanduiding 'wonen'.
- 12 augustus 2014: besluit van het college om het ontwerp wijzigingsplan formeel ter inzage te leggen, hierbij dus gebruik makend van de wijzigingsbevoegdheid die de raad in februari 2014 heeft toegekend.

Zienswijzen

Gedurende de inzagetermijn zijn 2 zienswijzen ontvangen. In navolgend rapport worden de ingebrachte zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

Naam	1. AgriTeam Makelaars, de heer J. Hettinga namens de heer A.W.A.J. Janssen, Diekendaal 21 te Heijen Breestraat 20 5845 AV SINT ANTHONIS
Samenvatting	Verzocht wordt om de woning met adres Diekendaal 21a te Heijen alsnog mee te nemen bij de functieaanduiding 'wonen'.
Reactie Gemeente	De indiener van de zienswijze woont zelf op het adres Diekendaal 21 en zijn zienswijze ziet op het adres Diekendaal 21a. Dit is een bijgebouw dat ligt op het perceel van de woning Diekendaal 21. Het gehele perceel heeft de bestemming 'wonen' waarbinnen maximaal 1 woning is toegestaan, dit betreft de woning met huisnummer Diekendaal 21. Feitelijk is dit dus

	<p>een gebouw dat in de tuin van een bestaande woning staat. Dit is een geheel andere situatie dan bij de woningen op het zomerhuisjescomplex Diekendaal waarvoor dit wijzigingsplan is opgesteld.</p> <p>Het gebouw met adres Diekendaal 21a ligt buiten het plangebied van dit wijzigingsplan. Het wijzigingsplan ziet op de adressen aan de Sleeweg en de Erfsebosweg en niet op de straat Diekendaal. Het plangebied van dit wijzigingsplan is zorgvuldig gekozen en komt overeen met het 'zomerhuizencomplex Diekendaal' waarover de raadsmotie uit juni 2013 ging en waarvoor de wijzigingsbevoegdheid uit het 'Reparatie-en Veegbestemmingsplan Buitengebied' geldt. Dat deze locatie buiten het plangebied ligt, is te zien op de onderstaande uitsnede van het wijzigingsplan op van de website ruimtelijkeplannen.nl</p>  <p><i>Locatie Diekendaal 21A is rood omlijnd, grens plangebied is zwarte lijn met bolletjes.</i></p> <p>Deze zienswijze ziet op een volstrekt andere situatie, namelijk op het alsnog toevoegen van een recreatiewoning die nooit deel uit heeft gemaakt van het zomerhuizencomplex aan de Erfsebosweg en de Sleeweg. Deze indiener van een zienswijze kan daarom geen aanspraak maken op de gekozen maatwerkoplossing voor het zomerhuizencomplex en wij zien geen reden deze recreatiewoning alsnog toe te voegen.</p>
Conclusie	De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Naam	2. De heer Th.W. van de Logt Willem Boyeweg 2 6591 ZT GENNEP
Samenvatting	1. Er is geen voorlichting gegeven aan de inwoners over de financiële consequenties. 2. Het voornemen omhelst een vergaande ongelijke behandeling van de burgers van de

	<p>gemeente Gennep omdat de Diekendalers vele tienduizenden euro's voordeel hebben genoten door het niet voldoen aan de verplichting elders een zogenaamde hoofdwoning te bezitten en daar te zijn ingeschreven.</p> <p>3. Elders een hoofdwoning te bewonen moet begroot worden op een besparing aan huur, energie, vaste lasten etc. van tenminste € 10.000,- per jaar; na 10 jaren van illegaliteit is er dus al een voordeel van ruim € 100.000,-.</p> <p>4. Als tegenprestatie wordt een bijdrage per recreatiewoning van € 6.686,- gevraagd voor dekking van kosten uit het verleden. Dit dekt zeker niet de kosten.</p> <p>5. Vergeten wordt het enorme financiële voordeel dat de Diekendalers gaan verkrijgen. Het waardeverschil in grond, onroerend goed belooft al gauw een kleine € 100.000,- per recreatiewoning.</p> <p>6. Het dossier Diekendaal kan geenszins gesloten worden. De financiële ellende voor de gemeente en haar overige bewoners gaat pas echt beginnen. De precedentwerking van het besluit moet niet worden onderschat.</p> <p>7. Na legalisering van de huidige illegale permanente bewoning ontstaan voor de bewoners dezelfde rechten en plichten.</p> <p>8. Er zullen in de nabije toekomst vergaande eisen komen op het gebied van beveiliging en toegankelijkheid, aanleggen van trottoirs en straten, hemelwaterafvoeren, overige infrastructuren etc. etc.</p> <p>9. De gemeente Gennep koerst met voornemen af op een financieel debacel van ongekende weerga waarbij het Floriade-debacel volledig in het niet zal verdwijnen. En die kosten moeten worden opgehoest door alle overige bewoners van de gemeente.</p> <p>10. Het is ten eerste te betreuren dat de gemeente het niet heeft aangedurfd een referendum te houden onder alle inwoners.</p> <p>11. De voorliggende plannen en rapportages zijn feitelijk nietszeggend, onleesbaar en niet concreet.</p>
<p>Reactie gemeente</p>	<p>Ad. 1</p> <p>Het voorliggende wijzigingsplan is het einde van een traject waarin de burgers van Gennep en hun vertegenwoordigers op diverse momenten betrokken zijn.</p> <p>De basis voor dit wijzigingsplan vormt de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het 'Reparatie-en Veegbestemmingsplan Buitengebied'. Dit bestemmingsplan heeft drie keer zes weken ter inzage gelegen, namelijk als voorontwerp, ontwerp en vastgesteld bestemmingsplan. Iedereen is dus ruimschoots op de hoogte gebracht van het plan en in de gelegenheid geweest om te reageren.</p> <p>Ook het nu voorliggende wijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Iedereen heeft de gelegenheid gehad om te reageren. Daarnaast zijn de bestuurlijke stukken zoals B&W- en</p>

raadsbesluiten over deze zaak te bekijken op www.gennep.nl

De financiële consequenties zijn in het ontwerpwijzigingsplan en in de openbare bestuurlijke stukken uitgebreid aan de orde geweest zodat iedereen daarvan kennis heeft kunnen nemen.

Ad. 2 en 3

De gemeenteraad heeft in februari 2014 een besluit genomen over de wijzigingsbevoegdheid waarmee de functieaanduiding 'wonen' nu mogelijk gemaakt wordt. De gemeenteraad en het college hebben gemotiveerd aangegeven waarom zij die keuze gemaakt hebben. De discussie voeren over al dan niet behaald, of te behalen, financieel voordeel is in deze fase dan ook nutteloos omdat de keuze reeds gemaakt is door de gemeenteraad. Overigens wordt de stelling over financieel voordeel in de zienswijze niet nader onderbouwd waardoor het niet mogelijk is daar nader op in te gaan.

Ad. 4

Het bedrag van € 6.686,00 per perceel met één woning is de bijdrage Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM). De bijdrage GKM is in beginsel gebaseerd op de uitgangspunten uit het collegebesluit dat als bijlage deel uitmaakt van dit zienswijzenrapport en op de afspraken die tijdens de bijeenkomsten van het college, gemeenteraadsleden en de Vereniging van Eigenaren op 2 juli 2014 en 23 juli 2014 zijn gemaakt. Er ligt dus een motivering voor dit bedrag. Korthedshalve wordt voor een uitgebreide uiteenzetting verwezen naar de genoemde bijlage.

Ad. 5

Het financiële voordeel dat de Diekendalers krijgen, wordt niet vergeten zoals indiener stelt. Zoals reeds aangegeven heeft echter een meerderheid van de gemeenteraad in een motie uit juni 2013 en een raadsbesluit van februari 2014 besloten om de functieaanduiding 'wonen' mogelijk te maken met een wijzigingsplan. Dat als gevolg van deze bestuurlijke keuze al dan niet financieel voordeel optreedt voor bepaalde inwoners, doet aan de zorgvuldigheid en juistheid van die besluitvorming van de gemeenteraad niets af.

Ad. 6

De indiener van de zienswijze vreest voor financiële ellende voor de gemeente en haar inwoners. Deze stelling wordt echter niet onderbouwd. Hierbij merken wij op dat de 'zaak Diekendaal' een op zichzelf staande zaak is die dermate uniek is dat dit geen precedent schept voor andere gevallen. Dit om de reden dat er geen vergelijkbare gevallen zijn.

Ad. 7 en 8

De vaststelling van dit wijzigingsplan leidt ertoe dat permanente bewoning op de genoemde locaties aan de Erfsebosweg en de Sleeweg wordt toegestaan. De feitelijke situatie verandert echter geenszins, het enige wat er gebeurt is dat een functieaanduiding 'wonen' in het bestemmingsplan wordt toegevoegd. In het kader van deze ruimtelijke procedure gaat het om de ruimtelijke argumenten inzake deze functieaanduiding. Veranderende rechten en plichten en andere eisen voor infrastructuur etc. vallen hier, voorzover daarvan al sprake is, buiten.

Niet onvermeld kan blijven dat er met de bewoners afspraken zijn gemaakt over de brandveiligheid. Deze zijn vastgelegd in een brief die deel uitmaakt van de overeenkomsten tussen de bewoners en de gemeente. Deze brief is als bijlage ook bij dit zienswijzenrapport

	<p>opgenomen.</p> <p>Ad. 9 De mening dat sprake is van een naderend financieel debacle wordt niet gedeeld. De zaak Diekendaal is namelijk een unieke zaak die niet vergelijkbaar is met andere casussen binnen de gemeente Gennep. De financiële afspraken met de individuele bewoners/eigenaren zijn vastgelegd in overeenkomsten waardoor de risico's gering zijn. De stelling van indiener van de zienswijzen wordt overigens niet onderbouwd waardoor een uitgebreider antwoord niet mogelijk is.</p> <p>Ad. 10 Zoals al eerder aangegeven zijn de bestuurlijke besluiten over deze zaak gepubliceerd, heeft het 'Reparatie-en Veegbestemmingsplan Buitengebied' meerdere keren ter inzage gelegen en tenslotte het nu voorliggende wijzigingsplan. Tijdens al die termijnen is deze indiener van de zienswijze de éérste inwoner van de gemeente Gennep die een reactie heeft ingediend. Gelet op dit zeer geringe aantal lijkt het onderwerp onder de inwoners veel minder te leven dan deze indiener van een zienswijze suggereert.</p> <p>Ad. 11 Het wijzigingsplan 'Permanente bewoning Diekendaal' en de bijbehorende rapportages/onderzoeken zijn conform de gebruikelijke standaarden, opgesteld door een gerenomeerd bureau en uitgebreid getoetst. Er is geen enkele reden om te twifelen aan de juistheid van de documenten.</p>
Conclusie	De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Op de percelen met de adressen Erfsebosweg 35 en 36 wordt de aanduiding 'wonen' niet gelegd. Reden hiervoor is dat beide eigenaren de anterieure overeenkomst niet getekend hebben.

Bijlagen

Brief van gemeente Gennep inzake veiligheid en bereikbaarheid d.d. 2 juli 2014.
Besluit college van burgemeester en wethouders d.d. 3 december 2013.



GENNEP

Datum : 2 JULI 2014
Ons kenmerk :
Projectnummer :
Uw kenmerk :
Uw brief van :
Bijlage : Brief met aanbevelingen.
Onderwerp : Toegankelijkheid Erfsebosweg en Sleeweg voor hulpdiensten

Vereniging van eigenaren Erfsebosweg/Sleeweg
T.a.v. de heer van Kampen.
Erfsebosweg 11
6598 AJ HEIJEN

Geachte heer van Kampen,

Op maandag 23 juni 2014 is door de heer M. Lappen (brandweer) en ondergetekende een locatiebezoek uitgevoerd. Tijdens het bezoek is de bereikbaarheid van de (recreatie)woningen aan de Sleeweg en Erfsebosweg beoordeeld. Namens de VvE Erfsebosweg en Sleeweg waren de heren Hans van Kampen (voorzitter) en Hans van den Ham (secretaris) aanwezig. Hieronder staan de bevindingen en de gemaakte afspraken opgesomd.

Bereikbaarheid

Op 11 november 2013 is door de brandweer een rapportage (kenmerk DVR 13-688) opgesteld , waaruit bleek dat niet voldaan wordt aan het Bouwbesluit 2012. Tijdens een bijeenkomst op 3 juni 2014 is afgesproken dat naast de wettelijke kaders en uitgangspunten tevens de praktische bereikbaarheid in beeld te brengen. Dit is op 23 juni 2014 gedaan. Hieronder volgt een opsomming van de bevindingen:

- Sleeweg: geen opmerkingen, bereikbaarheid geborgd (mits er geen auto's worden geparkeerd die de doorgang belemmeren).
- Erfsebosweg: geen opmerkingen, bereikbaarheid gewaarborgd.
- Sleeweg 6 t/m 22: ingang van Erfsebosweg naar Sleeweg 6 t/m 22 is moeizaam, doordat boom tegenover de ingang staat. Brandweer geeft aan dat bij een calamiteit aan de Sleeweg 6 t/m 22 de aanrijdroute via de Sleeweg zal plaatsvinden, waardoor de ingang vanaf de Erfsebosweg niet gebruikt zal worden.
- Sleeweg 23 t/m 29: snoeien noodzakelijk; weg bereikbaar tot nr. 29, daarna brandbestrijding via uitrol slangen afdoende.
- Ingang A (doodlopend): geen opmerkingen, anders dan snoeien.
- Ingang B (nr's 10, 11, 13, 15 en 18): geen opmerkingen, anders dan snoeien.
- Ingang C (nr's 44, 45, 46, 48): er staan 3 eikenbomen, maar ingang hoeft niet gebruikt te worden. Geen opmerkingen, anders dan snoeien.
- Ingang D (doodlopend, nr's 43, 53 en 57): geen opmerkingen, anders dan snoeien.
- Ingang E: geen opmerkingen, anders dan snoeien.

Conclusie

Op enkele plaatsen wordt niet voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit, doordat de (toegangs)weg smaller is dan 4.50 meter. Echter zijn die situaties niet beperkend voor de werkzaamheden van de brandweer. Alle overige beperkingen zijn met snoeiwerk weg te nemen.

Gemeente Gennep

Ellen Hoffmannplein 1, Postbus 9003, 6590 HD Gennep

Tel. 0485-494141 Fax 0485-515544

E-mail: gemeente@gennep.nl Website: www.gennep.nl

Dan wordt weliswaar niet voldaan aan Bouwbesluit (eis: 4.50 m breedte), maar is de wegbreedte voldoende voor een adequate brandbestrijding. Op die weggedelen die smaller zijn dan 4.50 m moet de doorgang zijn geborgd, door snoeiwerk tot aan vaste obstakels (bomen, heiningen/hekwerken/schuttingen/etc.). Er hoeven geen bomen te worden gekapt, of afrasteringen en schuttingen worden verplaatst. Wel zullen alle (toegangs)wegen tot 4.20 m hoogte moeten worden opgesnoeid, zodat een doorgang van brandweervoertuigen niet onnodig wordt belemmerd.

Afspraak

Met u is afgesproken dat de VvE Erfsebosweg en Sleeweg samen met de bewoners aan de slag gaat om de bereikbaarheid te verbeteren. De (toegangs)wegen, inclusief (een deel) van de openbare wegen Sleeweg en Erfsebosweg, zullen gesnoeid worden zodat de bereikbaarheid wordt verbeterd. Periodiek zullen de bewoners hierop door de VvE Erfsebosweg en Sleeweg worden gewezen, zodat bewustwording bij de bewoners wordt gerealiseerd en de bereikbaarheid in de toekomst wordt geborgd.

Termijn

We verzoeken u uiterlijk 1 september 2014 de (snoei)werkzaamheden te hebben afgerond. Na die datum zal een (onaangekondigde) controle plaatsvinden.

Deze brief is behandeld door mevr. A. Pijnappels die te bereiken is via telefoonnummer (0485)-494141 of via e-mailadres omgevingsloket@gennep.nl.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Gennepe,
namens dezen,
Coördinator Vergunningverlening, handhaving en kwaliteit,



Dhr. H. A. Janssen

Gemeente Gennep
t.a.v. college van Burgemeester en Wethouders
Postbus 9003
6590 HD Gennep

datum 30 juni 2014
uw kenmerk
ons kenmerk 14 – 414
behandeld door M. Lappen
telefoonnummer 088 11 90 914 **bijlage(n)** 1
onderwerp Toegankelijkheid Diekendaal te Heijen

Geachte College,

In de maand juli 2013 en op 14 oktober 2013 hebben er onderzoeken plaats gevonden inzake de bereikbaarheid van de woningen gelegen in het Diekendaal. Naar aanleiding van het overleg, d.d. 3 juni 2014, tussen de VvE Diekendaal en de gemeente is er op 23 juni 2014 wederom door de brandweer met een tankautospuiter door de straten gereden, teneinde vast te stellen of de aanwezige breedten en hoogten afdoende waren voor een goede doorgang.

Uit het laatste onderzoek is opnieuw gebleken dat de momenteel aanwezige breedten en vrije hoogte onvoldoende is om een goede bereikbaarheid van de woningen in dit gebied te waarborgen.

Van het laatste onderzoek zijn geen foto's gemaakt maar is gekeken of op de plaatsen van de laatste twee onderzoeken maatregelen zijn genomen. Door de heer H. Janssen van de gemeente Gennep is een gedetailleerde bevinding opgenomen per straatgedeelte ten aanzien van de te verrichte werkzaamheden. De conclusie is dat er nog geen wijzigingen hebben plaats gevonden.

In artikel 6.37 en 6.38 van het Bouwbesluit 2012 is omschreven waaraan voldaan dient te worden ten aanzien van de bereikbaarheid en de opstelplaats van een brandweervoertuig.

Zoals blijkt uit de drie onderzoeken worden er op een aantal plaatsen niet voldaan aan de beide artikelen Zie hiervoor de bijlage 1 en 2, foto's van de twee vorige onderzoeken. Door op de betreffende plaatsen de begroeiing behoorlijk terug te snoeien horizontaal en verticaal kan er worden voldaan aan de minimale breedte van 4,50 m¹ en de minimale hoogte van 4,20 m¹.

Op een aantal locaties zijn hekken/schuttingen aanwezig waarbij de maximale breedte niet gehaald kan worden. Deze plaatsen liggen zodanig ten opzichte van de bouwwerken dat het brandweervoertuig hier niet wordt opgesteld. Feit is wel dat er niet voldaan wordt aan de regelgeving. De gemeente is hier vrij in om op deze punten af te wijken van het Bouwbesluit. Voorgaande is eveneens vermeld in het schrijven van 22 mei 2013.

Gelet dat het traject reeds geruime tijd loopt en er door de bewoners sinds het eerste onderzoek weinig is ondernomen dient er een kort termijn te worden gesteld dat er wordt voldaan aan de regelgeving. Termijn dient gesteld te worden **1 maand** na dagtekening van de brief.

Binnen het gebied liggen diverse primaire bluswatervoorzieningen middels ondergrondse brandkranen. Binnen de drie onderzoeken is de staat van de bluswatervoorzieningen niet meegenomen.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met mij onder telefoonnummer 088 11 90 914 of via de mail m.lappen@vrln.nl.

Met vriendelijke groet,

Maurice Lappen

medewerker risicobeheersing a
Afdeling Brandweer Noord

BIJLAGE 1 onderzoek d.d. juli 2013.

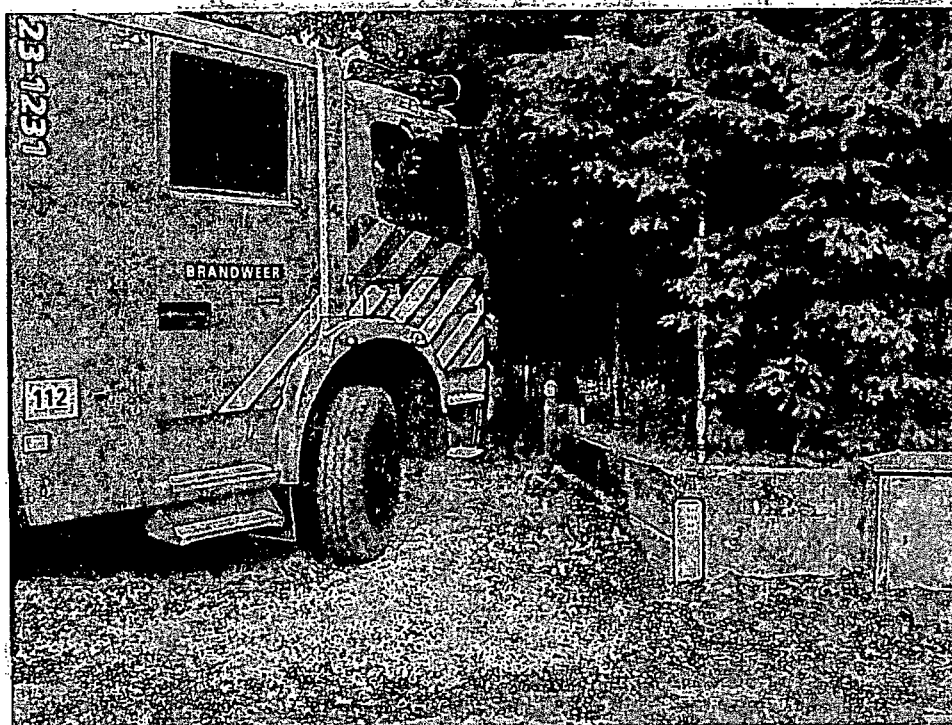


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

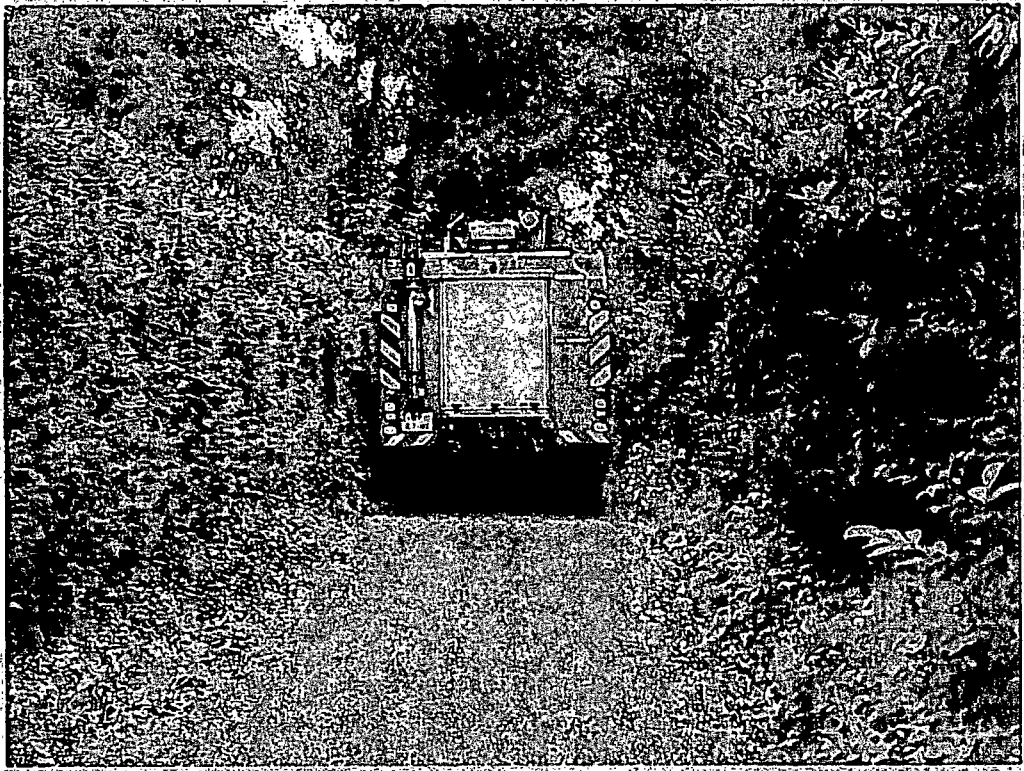


Foto 5

BIJLAGE 2 onderzoek d.d. 14 oktober 2013.

Foto 1



Foto 2

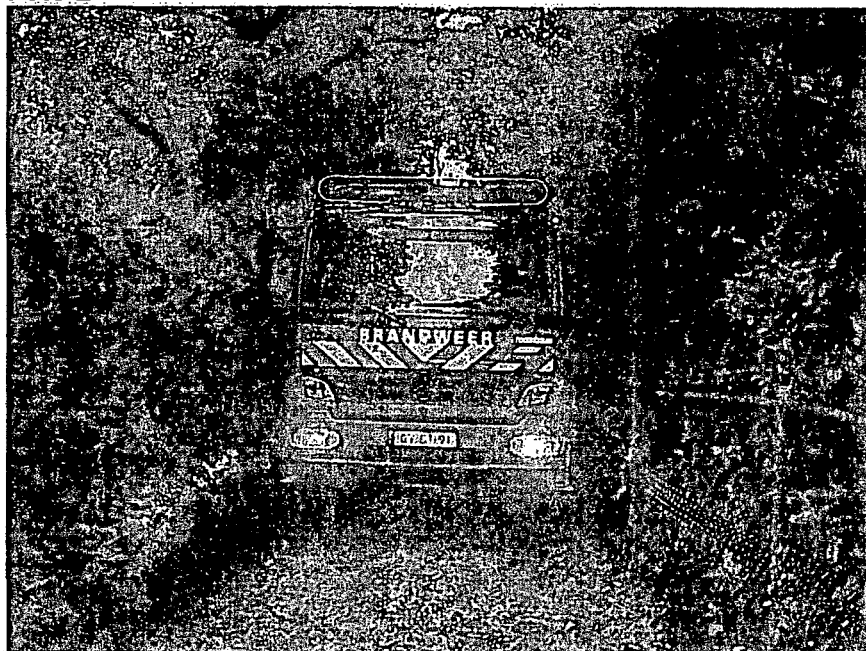


Foto 3



Foto 4

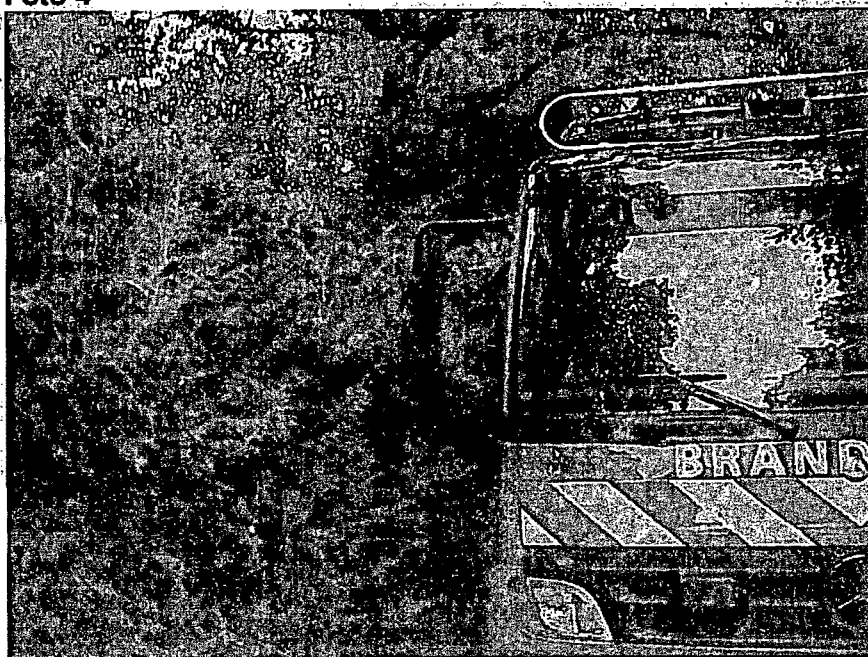


Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

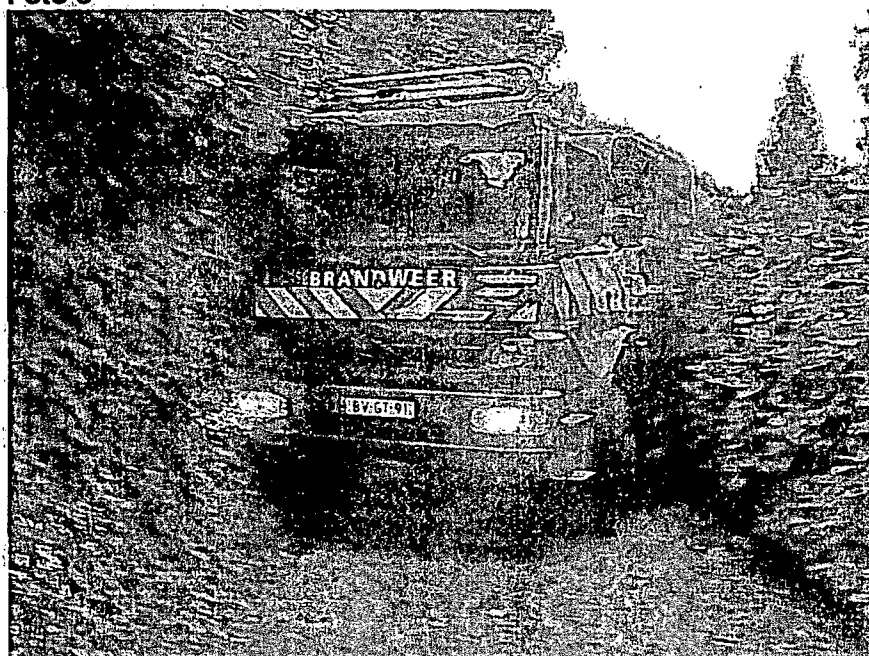


Foto 9



Foto 10

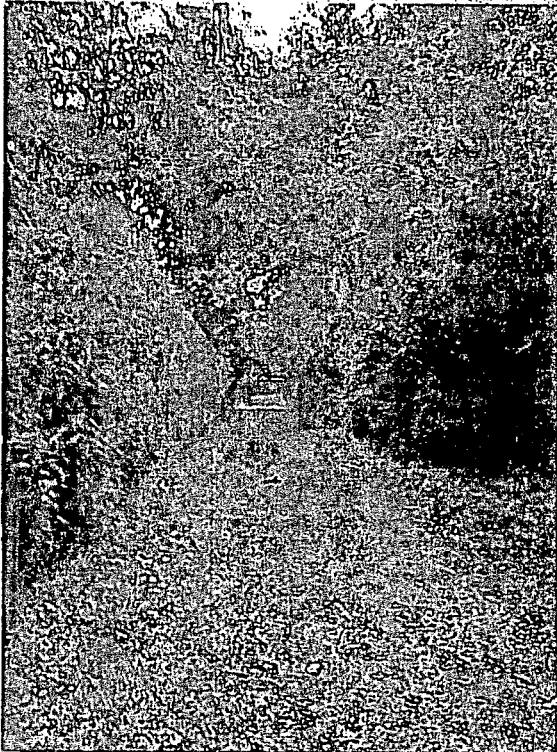


Foto 11



Foto 12

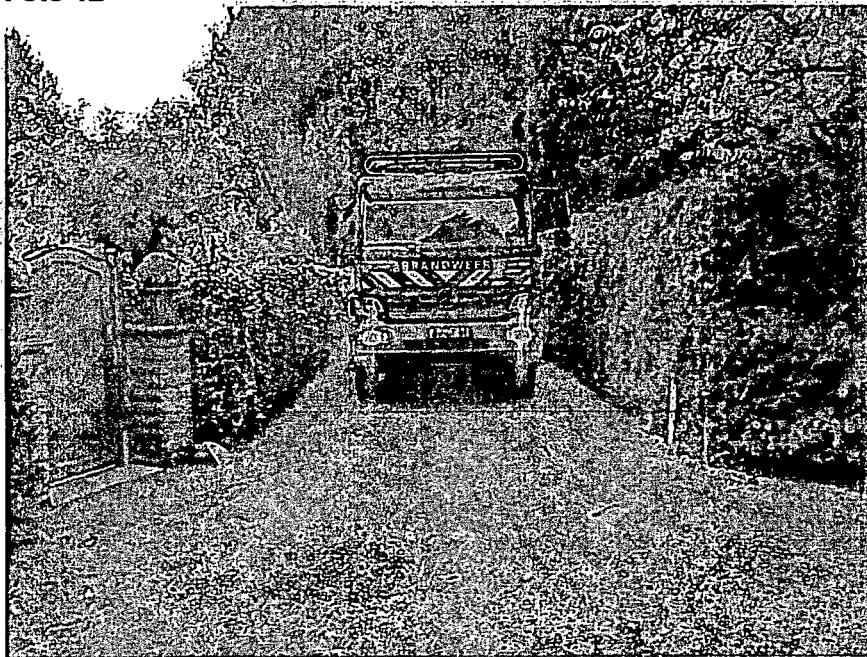


Foto 13

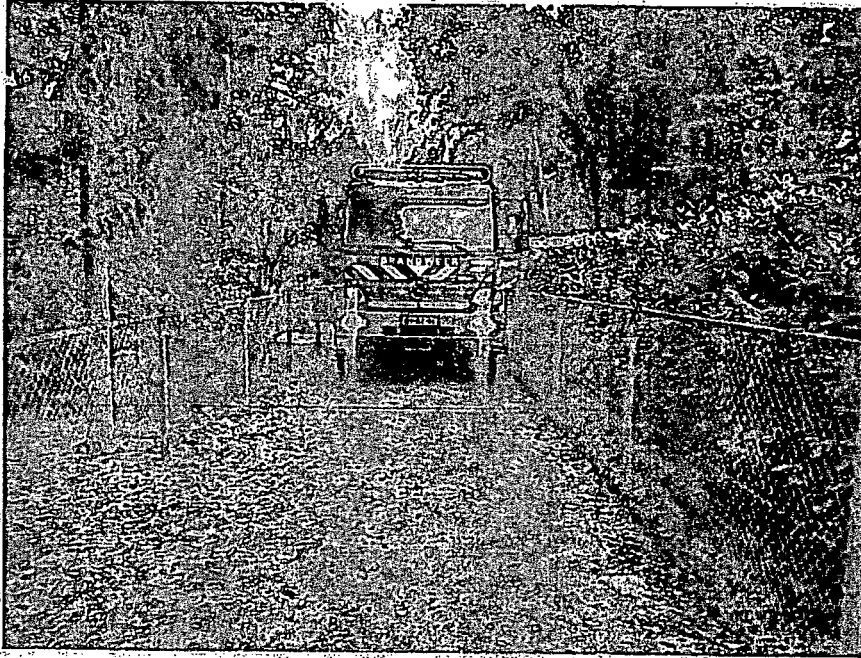


Foto 14

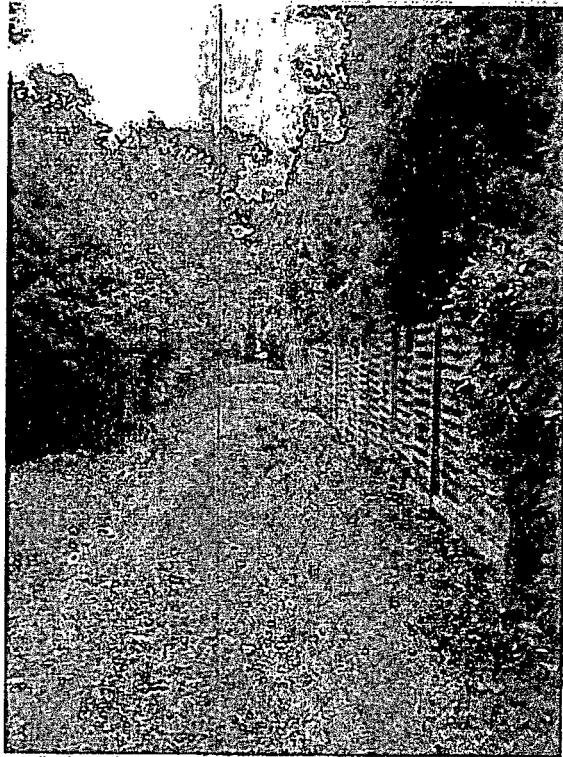


Foto 15



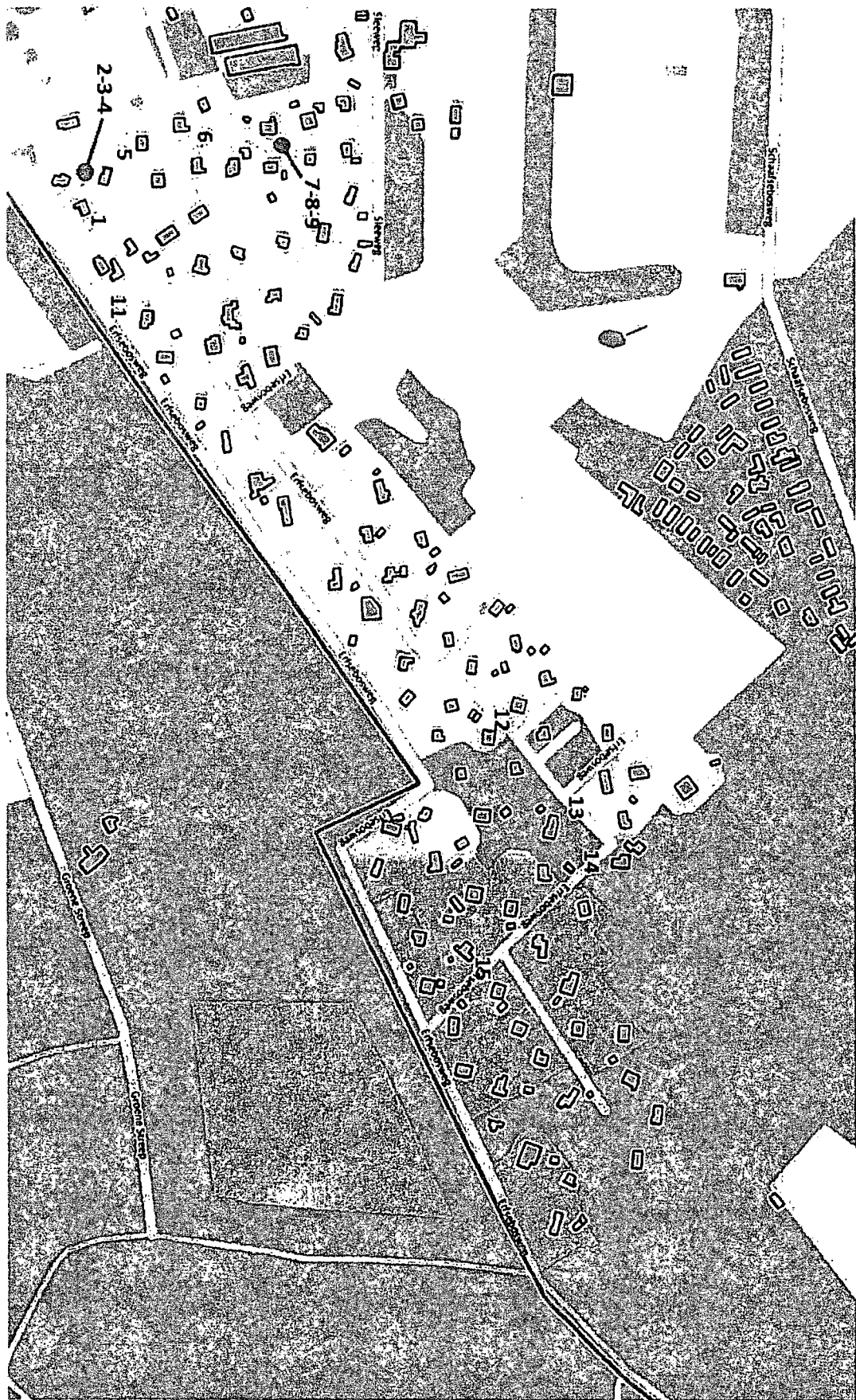


Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

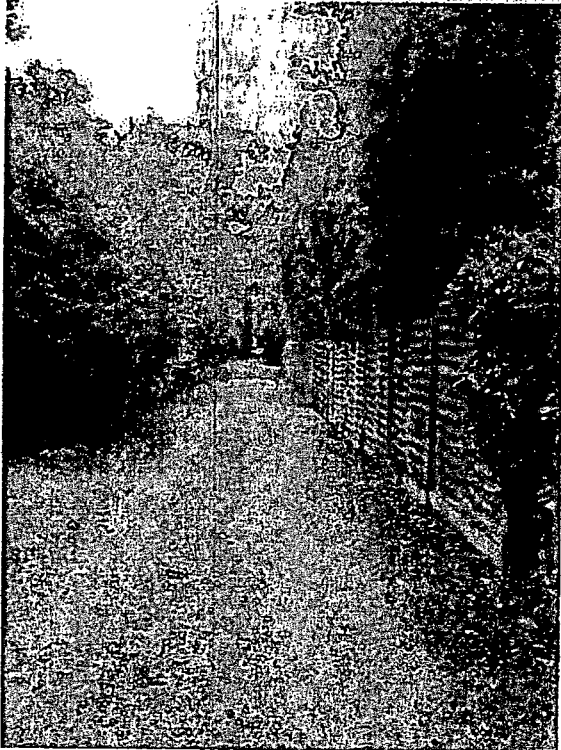
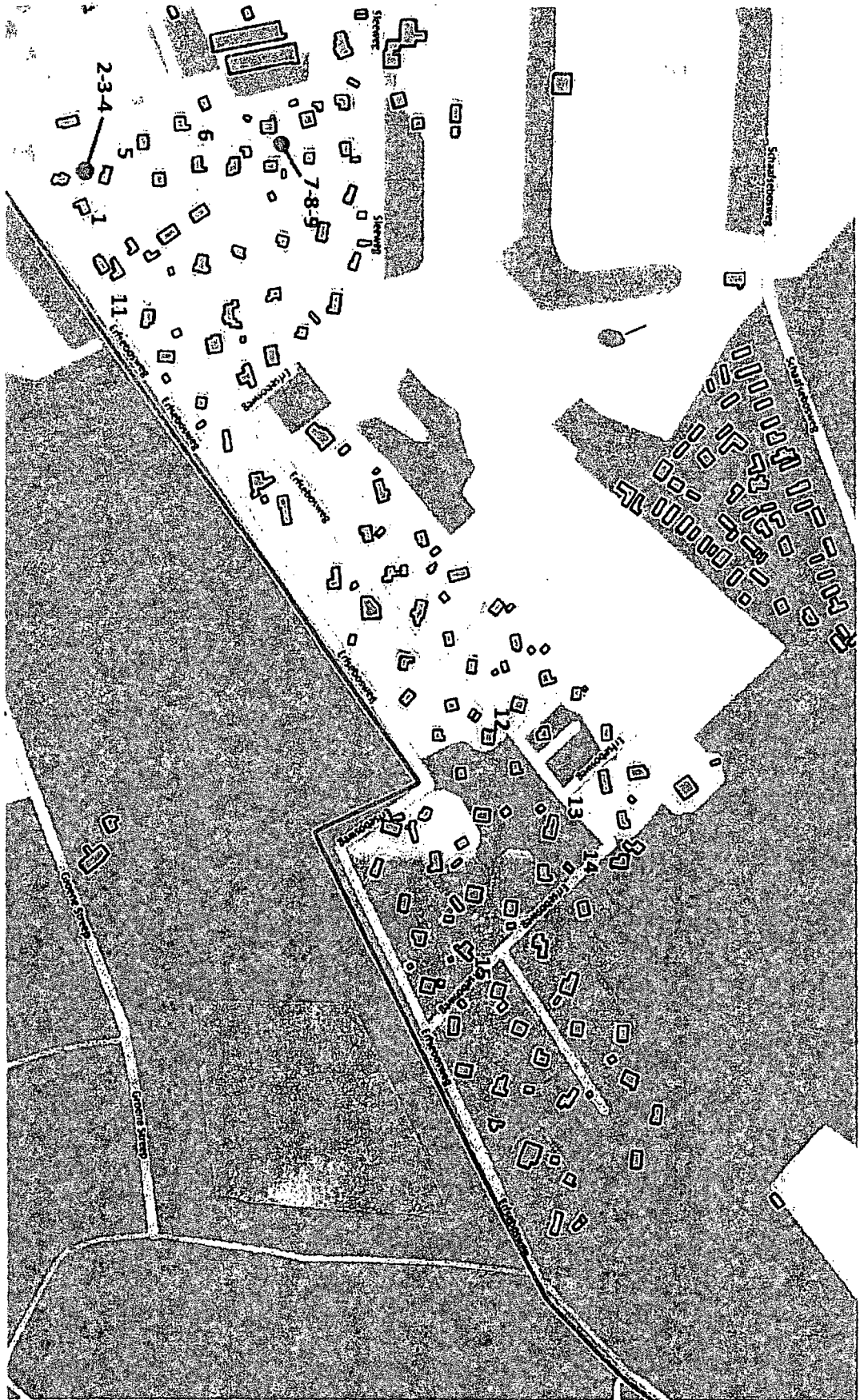



Foto 15





Besluit college van Burgemeester en Wethouders

	Registratienr: 2013/4515	Afdeling: LO
	Registratiedatum: 18-11-2013	Agendapunt: 49-V6-08

Openbaar: Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/>	Reden niet openbaar:
---	----------------------

Onderwerp:

Conceptadvies Commissie GKM inzake zomerhuizencomplex Diekendaal te Heijen

Voorgesteld besluit:

1. Kennisnemen van het conceptadvies van de Commissie GKM d.d. 11 november 2013;
2. Gedeeltelijk afwijken van het conceptadvies van de Commissie GKM door de volgende kwaliteitsbijdrage te vragen aan de initiatiefnemers:
 - Een (concreet) landschappelijk inpassingsplan met daarin de landschappelijke verbeterbijdrage;
 - Een kwaliteitsbijdrage van € 5,- per m2 functieaanduiding 'wonen' met een minimum van € 10.000,- per woning (gebaseerd op de Structuurvisie woningbouw in kernen)

Datum: 3 december 2013

Besluit: con form voorgesteld besluit



Proces bij besluit college van Burgemeester en Wethouders

AANLEIDING-/-PROBLEEMSTELLING

Uw college heeft op 08 oktober 2013 besloten het verzoek voor de functieaanduiding 'wonen' op Diekendaal voor te leggen aan de Commissie GKM. Expliciet is de vraag gesteld welke module van toepassing is en hoe die toegepast moet worden. De Commissie GKM heeft het verzoek op 28 oktober 2013 behandeld in haar vergadering waarbij de portefeuillehouder en een aantal leden van de fracties VVD, PvdA en D66 als toehoorder aanwezig waren. Op 13 november 2013 hebben wij het conceptadvies van de Commissie GKM d.d. 11 november 2013 ontvangen. In dit collegevoorstel komt de vraag aan de orde hoe met dit advies omgegaan kan worden.

BELEIDSDOELSTELLING-/-BELEIDSKADER

Het beleidskader wordt gevormd door de volgende documenten:

- Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Gennep
- Structuurvisie buitengebied gemeente Gennep –Borging Kwaliteitsmenu
- Structuurvisie woningbouw in kernen -Borging Kwaliteitsmenu

NADERE UITWERKING/OPLOSSINGEN

Aanleiding

Op 13 november 2013 hebben wij het conceptadvies van de Commissie GKM d.d. 11 november 2013 over het zomerhuizencomplex Diekendaal te Heijen ontvangen. Voor de volledige inhoud van het advies verwijzen wij naar de bijlage bij dit collegevoorstel. Hieronder komt de hoogte van de kwaliteitsbijdrage aan de orde.

Status advies

De Commissie GKM is een onafhankelijke deskundige commissie die adviseert over de kwaliteit van de ontwikkeling, de voorgestelde kwaliteitsbijdrage en de kwaliteitsverbetering. De commissie geeft aan aanvullende informatie nodig te hebben om tot een definitief advies te komen. Een deel van die informatie, een concreet landschappelijk inpassingsplan, zal van de initiatiefnemers moeten komen. De overige zaken waar de commissie om vraagt, worden in dit advies behandeld.

“Hoogte kwaliteitsbijdrage is maatwerk”

Op pagina 4 van haar advies benoemt de commissie de elementen voor de kwaliteitsverbetering en hoogte van de kwaliteitsbijdrage:

1. Landschappelijk inpassingsplan met daarin de landschappelijke verbeterbijdrage.
2. Berekening van de kwaliteitsbijdrage. Deze bedraagt minimaal € 5,- per m2 plangebied. Hiervoor is de grootte van de nieuwe bestemming (lees: functieaanduiding) van belang.
3. Waardevermeerdering door de bestemmingsplanwijziging. De waardevermeerdering zal als het ware 'afgeroomd' worden door een bepaald percentage van de waardestijging als GKM-bijdrage te kwalificeren. Verwezen wordt naar het oude VORM-beleid van de provincie waarbij dat percentage 50% was.

Het genoemde onder 1 en 2 zijn bekende zaken. Bij andere recente initiatieven is namelijk volgens dezelfde methodiek gewerkt. Voor wat betreft punt 3 stellen wij een andere methodiek dan de Commissie voor. Feitelijk is het ambtelijk voorstel om de zaken onder 2 en 3 te combineren. Reden daarvoor is dat de door de Commissie onder 3 voorgestelde methodiek lastig objectief bepaalbaar is.

De berekening van punt 2 uit het conceptadvies is dan als volgt. De totale functieaanduiding voor de 98 woningen heeft een oppervlakte van 131.053 m². De totale bijdrage zou op basis van adviespunt 2 neerkomen op een financiële bijdrage van in totaal € 655.265,-. Dit betekent gemiddeld per woning een bijdrage van (131.053 m² x € 5,- / 98 woningen) € 6.686,-. Dit is echter een gemiddelde, de grootte van de kavels op Diekendaal varieert namelijk nogal (van zo'n 800 m² tot circa 3.000 m²).

Op 8 oktober jl. heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie woningbouw in kernen – Borging Kwaliteitsmenu' vastgesteld. In paragraaf 3.5 van die Structuurvisie is de hoogte van de

Proces bij besluit college van Burgemeester en Wethouders

kwaliteitsbijdrage bij woningbouw benoemd. Bij “projectmatige grondgebonden woningbouw (> 2 woningen)” is de bijdrage € 10.000,- per woning. Voor de casus Diekendaal zou deze normering van de Kwaliteitsbijdrage ook gebruikt kunnen worden. De waardeverandering waar de Commissie GKM onder 3 over spreekt, is op deze manier objectief bepaalbaar.

Om één (objectieve, vergelijkbare en meetbare) lijn te trekken in de financiële bijdrage voor deze ontwikkeling, wordt voorgesteld om de punten 2 en 3 uit het advies van de Commissie GKM te combineren. Daarbij is het voorstel om ter bepaling van de waardevermeerdering, het bedrag uit de Structuurvisie woningbouw in kernen te gebruiken, namelijk € 10.000,- per woning. Naast de kwaliteitsbijdrage onder 2 van € 5,- per m², geldt er een minimale bijdrage van € 10.000,- per woning vanuit de waardevermeerdering.

Ter illustratie:

Een bewoner met een perceel van 800 m² betaalt een totale bijdrage van € 10.000,- aangezien de bijdrage op basis van € 5,- per m² uitkomt op een bedrag dat lager ligt dan de minimale bijdrage van € 10.000,- (namelijk € 4.000,-). Bewoners met percelen groter dan 2.000 m² betalen als bijdrage een bedrag hoger dan het gestelde minimum van € 10.000,-.

Kijkend naar de totale bijdrage vanuit deze samenvoeging, komt de financiële bijdrage hoger uit dan de bijdrage enkel berekend vanuit punt 2 (€ 655.265,-). Dit komt omdat alle woningen de minimale bijdrage van € 10.000,- per woning betalen, welke hoger ligt dan de bijdrage berekend vanuit enkel de oppervlakte.

Hoeveel bedraagt de kwaliteitsbijdrage dan concreet?

Gedeeltelijk conform het conceptadvies van de Commissie GKM en de normering uit de Structuurvisie woningbouw in kernen kan de kwaliteitsbijdrage als volgt worden bepaald:

- Een (concreet) landschappelijk inpassingsplan met daarin de landschappelijke verbeterbijdrage;
- Een kwaliteitsbijdrage van € 5,00 per m² functieaanduiding 'wonen' met een minimum van € 10.000,00 per woning (gebaseerd op de Structuurvisie woningbouw in kernen)

Initiatiefnemer Vereniging van Eigenaren

Na de raadsnotie van 17 juni jl. is gezocht naar een praktische wijze om de motie verder te vertalen in een bestemmingsplan en om daarin ook de juiste personen, namelijk de eigenaren, te betrekken. Op 6 augustus 2013 is door het college besloten om de Vereniging van Eigenaren te informeren om de planologische wijziging formeel aan te vragen. Op 22 augustus 2013 is dit mondeling met een delegatie van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren Erfsebosweg Heijen besproken. Op 3 september 2013 is vervolgens de aanvraag van de Vereniging van Eigenaren ontvangen. Deze aanvraag is bijgevoegd. De insteek is om een overeenkomst te sluiten met de Vereniging van Eigenaren als aanvrager. Daarbij zal uiteraard duidelijk moeten zijn dat de VvE namens de individuele eigenaren optreedt. Ook zullen in die overeenkomst afspraken gemaakt worden over de financiële bijdrage die de VvE namens de eigenaren zal voldoen.

Overige aspecten in dit dossier

Naast de toepassing van het GKM/LKM spelen in dit dossier nog andere zaken een rol. Bij de uiteindelijke advisering en besluitvorming over het onderwerp Diekendaal zullen alle relevante zaken aan uw college en de gemeenteraad worden voorgelegd. Hierbij kan niet onopgemerkt blijven dat het Reparatie-en Veegbestemmingsplan Buitengebied, waar Diekendaal deel van uitmaakt, nog tot en met 4 december 2013 ter inzage ligt. In deze periode kunnen nog zienswijzen worden ingediend waarover in het vervolgotraject eveneens een standpunt moet worden ingenomen.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Aan de initiatiefnemers, de Vereniging van Eigenaren Erfsebosweg Heijen, zal dit besluit kenbaar worden gemaakt. Ook zal terugkoppeling naar Commissie GKM plaatsvinden over hoe met hun conceptadvies wordt omgegaan.

Proces bij besluit college van Burgemeester en Wethouders

ADVIES BETROKKEN PARTIJEN INTERN-/-EXTERN

De externe Commissie GKM heeft geadviseerd zoals gebruikelijk is bij dit soort wijzigingen van het bestemmingsplan.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Het advies van de Commissie GKM maakt deel uit van het Reparatie-en Veegbestemmingsplan Buitengebied dat momenteel als ontwerp ter inzage ligt. Tijdens deze inzagetermijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Na afloop van de inzagetermijn gaat het complete bestemmingsplan ter vaststelling naar de gemeenteraad. Na vaststelling door de gemeenteraad kunnen belanghebbenden, die een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

PERSONELE PARAGRAAF

De ambtelijke inzet die nodig is voor dit onderwerp zal middels legeskosten voor rekening komen van initiatiefnemers/aanvragers zoals gebruikelijk is bij dergelijke planologische wijzigingen. De uren passen binnen de reguliere uren.

FINANCIËLE PARAGRAAF

De (ambtelijke) kosten zullen gedekt worden middels legesopbrengsten, deze leges zullen ook letterlijk benoemd worden in de anterieure overeenkomst. De opbrengsten in het kader van het GKM zullen worden opgenomen in het 'Fonds Kwaliteitsverbetering Buitengebied gemeente Gennep', dat benoemd is in de door de raad vastgestelde Structuurvisie buitengebied gemeente Gennep –Borging Kwaliteitsmenu.

RISICOPARAGRAAF

Middels dit besluit wordt afgeweken van het advies van de Commissie GKM. In dit collegevoorstel is echter getracht om dit te doen op een wijze die in lijn is met de beide structuurvisies die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Op die manier is het besluit ook verdedigbaar naar andere initiatiefnemers/belanghebbenden in het buitengebied waarvan nu, en in de toekomst, een GKM-bijdrage wordt gevraagd. Er zal een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers gesloten worden. Daarin zullen afspraken gemaakt worden over het afdekken van (planschade)risico's, ook zal het legesbedrag benoemd worden. Tenslotte zal de bijdrage in het kader van het GKM in die anterieure overeenkomst vastgelegd worden, mogelijk middels een bankgarantie.

OVERIGE

Bijlage 1: Aanvraag realisatie functieaanduiding VvE d.d. 3 september 2013

Bijlage 2: Advies Commissie GKM d.d. 11 november 2013, ingekomen 13 november 2013

Bijlage 3: Paragraaf 3.5 van de 'Structuurvisie woningbouw in kernen – Borging Kwaliteitsmenu'