

Wijzigingsplan

Permanente bewoning Diekendaal

Gemeente Gennep



Wijzigingsplan

Permanente bewoning Diekendaal

Gemeente Gennep

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

29 juni 2017

Opnieuw vastgesteld:

12 december 2017

Projectgegevens:

TOE01-0254147-01A

REG01-0254147-01A

TEK01-0254147-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0907.WZ14045DIEKHEI-VA06

Datum vrijgave

21 november 2017

Opsteller(s)

IvdW, RD

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave

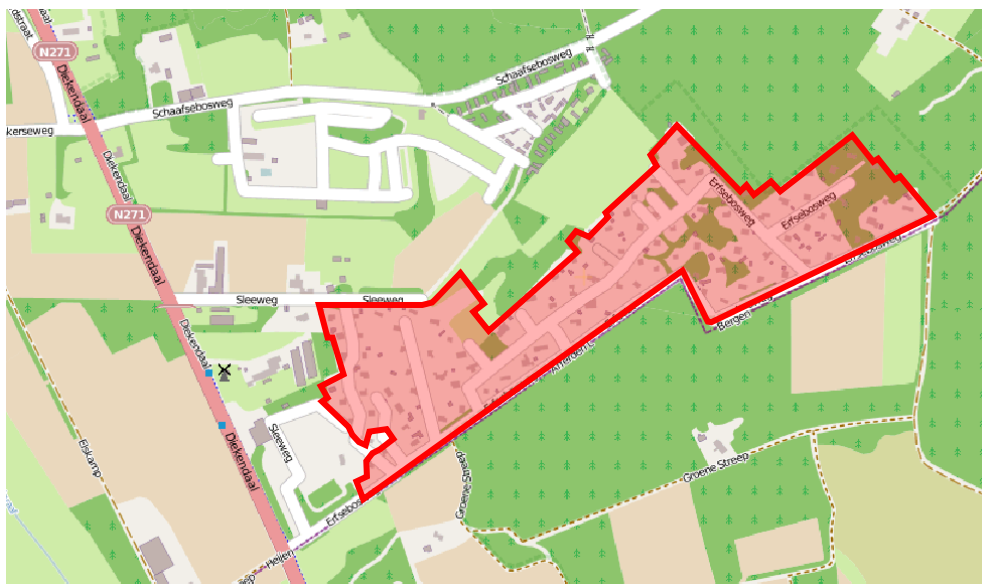
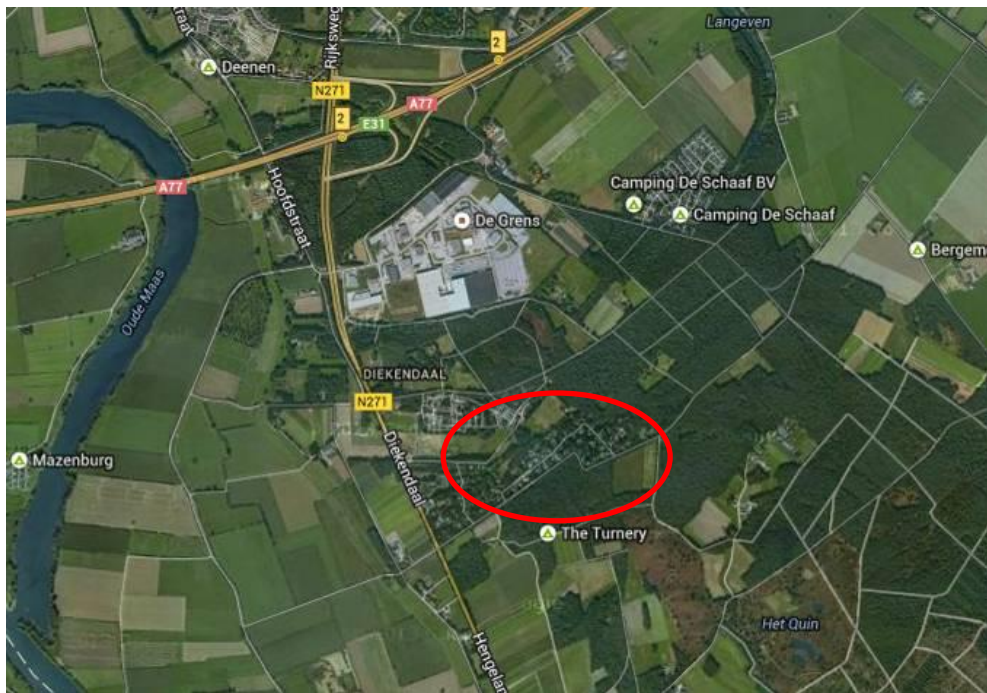


Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Achtergronden	3
2.2	Bestaande situatie	3
2.3	Juridisch-planologisch kader	4
2.4	Het initiatief	4
3	Beleidskader	7
3.1	Nationaal beleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Regionaal beleid	9
3.4	Gemeentelijk beleid	9
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	12
4.1	Bodem	12
4.2	Geluid	12
4.3	Luchtkwaliteit	13
4.4	Externe veiligheid	14
4.5	Bedrijvigheid	15
4.6	Kabels en leidingen	15
4.7	Verkeer en parkeren	16
4.8	Water	17
4.9	Flora en fauna	18
4.10	Archeologie	20
5	Juridische planopzet	21
5.1	Plansystematiek	21
5.2	Opzet van de verbeelding en regels	21
5.3	De bestemmingen	21
6	Haalbaarheid	23
6.1	Financieel	23
6.2	Maatschappelijk	23

Bijlagen

Bijlage 1	Rapport akoestisch onderzoek behorende bij ruimtelijke onderbouwing 'Permanente bewoning Diekendaal'
Bijlage 2	Quickscan flora en fauna, Zomerhuizencomplex Diekendaal te Heijen
Bijlage 3	Zienswijzenrapport wijzigingsplan 'Permanente bewoning Diekendaal'



Ligging en begrenzing zomerhuizencomplex Diekendaal

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In het zuiden van de gemeente Gennep, in Heijen, ligt het zomerhuizencomplex Diekendaal. Op dit terrein staan 98 huizen, waarvan het merendeel al jaren in gebruik is al permanente woning. Het complex heeft een recreatieve bestemming, permanente bewoning van de zomerhuizen is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

De gemeenteraad van Gennep heeft op 17 juni 2013 een motie aangenomen om permanente bewoning van het zomerhuizencomplex Diekendaal in Heijen toe te staan. De raad overweegt dat permanente bewoning van het complex al decennialang een gegeven is en dat een gedoogconstructie geen oplossing biedt. De raad heeft daarom uitgesproken dat permanente bewoning van de op Diekendaal aanwezige recreatiewoningen formeel dient te worden geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep' door het opnemen van een functieaanduiding 'wonen' en daaraan regels te koppelen die wonen toestaan, indien kan worden voldaan aan de wettelijke eisen daarvoor.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Reparatie- en veegbestemmingsplan Buitengebied' is invulling gegeven aan de motie door in de specifieke gebruiksregels voor de bestemming 'Recreatie' op te nemen dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' (die op de verbeelding was opgenomen voor het zomerhuizencomplex Diekendaal) permanente bewoning van recreatiewoning is toegestaan, mits door de bewoner kan worden aangetoond dat aan de wettelijke eisen hiervoor kan worden voldaan. Een ruimtelijke onderbouwing was als bijlage opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan.

Aangezien ten tijde van de vaststelling van het 'Reparatie- en veegbestemmingsplan Buitengebied' nog geen anterieure overeenkomst was gesloten tussen betrokkenen en de gemeente Gennep, is de hiervoor beschreven regeling niet meer overgenomen in vastgestelde bestemmingsplan. Aangezien de raad vanwege de gevoeligheid en complexiteit van het onderwerp vooraf graag zeggenschap wil hebben ten aanzien van de inhoud van de te sluiten overeenkomst en de aan de ontwikkeling te stellen voorwaarden, maar de procedure van het 'Reparatie- en veegbestemmingsplan Buitengebied' niet wil vertragen heeft de raad op basis van een amendement besloten wel te voorzien in een wijzigingsbevoegdheid voor het zomerhuizencomplex Diekendaal om permanente bewoning van recreatiewoningen toe te staan.

Voorliggend wijzigingsplan heeft tot doel om voor die percelen op het zomerhuizencomplex Diekendaal, waarvoor een anterieure overeenkomst met de gemeente wordt afgesloten, de aanduiding 'wonen' op te nemen zodat permanente bewoning van de recreatiewoningen op de betreffende percelen is toegestaan.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft de bebouwde gronden van het zomerhuizencomplex Diekendaal in Heijen, in het zuiden van de gemeente Gennep. De woning op het perceel Sleeweg 19 is uitgezonderd van het wijzigingsplan. Deze woning heeft al een woonbestemming. De grens van het plangebied komt overeen met het gebied dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep' is aangeduid als 'specifieke vorm van recreatie - zomerhuizencomplex'.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep' dat op 3 april 2012 is vastgesteld, alsmede de herziening 'Reparatie- en veegbestemmingsplan Buitengebied' dat op 19 maart 2014 is vastgesteld. Voor het plangebied is de enkelbestemming 'Recreatie' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zomerhuizencomplex' opgenomen. Het 'Reparatie- en veegbestemmingsplan Buitengebied' heeft aan artikel 14 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep' een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd, die als volgt is geformuleerd:

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

14.5.1 Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het toestaan van permanente bewoning van recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zomerhuizencomplex' door toekenning van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat:

- a aan alle wettelijke eisen moet worden voldaan;
- b aanvullende voorwaarden dienen door de raad, het college van burgemeester en wethouders en belanghebbenden te worden uitgewerkt in een overeenkomst, waaronder voorwaarden ten aanzien van het kostenverhaal inclusief een kwaliteitsbijdrage conform de Structuurvisie buitengebied gemeente Gennep - Borging Kwaliteitsmenu - (NL.IMRO.0907.ST11027ALGBUI-VA01), als vastgesteld door de raad op 15 februari 2012.

Het toestaan van permanente bewoning op die percelen waarvoor een anterieure overeenkomst is afgesloten, past binnen deze voorwaarden. Dit wordt in de volgende hoofdstukken nader onderbouwd.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de juridische planopzet. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het initiatief beschreven.

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan het toestaan van permanente bewoning van de zomerhuizen in het complex Diekendaal. Allereerst komen de achtergronden van het zomerhuizencomplex aan bod en wordt de bestaande situatie beschreven. Vervolgens worden het geldende juridisch-planologisch kader en het initiatief beschreven.

2.1 Achtergronden

In 1958 is begonnen met de bouw van zomerhuisjes in Diekendaal. Het gebied bestond toen uit aspergevelden, lupines en een enkele boom. In het begin werden de huisjes voornamelijk bezocht door Duitse toeristen, maar in de loop van de tijd zijn meer huisjes in eigendom gekomen van Nederlanders die hier permanent verbleven.

Eind jaren zeventig van de vorige eeuw was er voor het eerst sprake van permanente bewoning door de eigenaren. Eind jaren tachtig wilde de gemeente Gennep de permanente bewoning van de huizen aan de Sleeweg en de Erfsebosweg legaliseren, maar de provincie en de inspectie waren het daar niet mee eens. Bewoners die al in permanente bewoning hadden geïnvesteed kregen een compensatie door middel van een levenslange ontheffing. Dit ging om 18 persoonlijke gedoogbeschikkingen die in 1994 zijn verleend. Nadien was het beleid ten opzichte van permanente bewoning niet eenduidig, waardoor veel mensen dachten dat permanente bewoning was toegestaan. Het aantal recreatiewoningen dat voor permanente bewoning gebruikt werd steeg explosief.

Sinds de realisatie van het zomerhuizencomplex Diekendaal hebben er verschillende wijzigingen en herzieningen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' plaats gevonden, maar het terrein heeft altijd een recreatieve bestemming gehouden. Permanente bewoning van recreatiewoningen is in strijd met deze bestemming en dus nog altijd illegaal.

2.2 Bestaande situatie

Het terrein Diekendaal ligt in een landelijke omgeving en grenst aan een bosgebied. Het terrein zelf heeft ook een groene uitstraling. Het zomerhuizencomplex bestaat uit 98 huizen. Er zijn geen voorzieningen aanwezig. De huizen zijn in privaat eigendom. Op dit moment is ruim 90% van de woningen in gebruik als permanente woning. Ongeveer de helft van de bewoners heeft een persoonsgebonden ontheffing (POG) om de recreatiewoning als permanente woning te mogen gebruiken.

2.3 Juridisch-planologisch kader

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep' alsmede de herziening 'Reparatie- en veegbestemmingsplan Buitengebied' is voor het zomerhuizencomplex Diekendaal de bestemming 'Recreatie' opgenomen met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zomerhuizencomplex'. In de regels is vastgelegd dat per zomerhuisje een maximale inhoud van 350 m³ is toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 6 meter.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het toestaan van permanente bewoning van recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zomerhuizencomplex' door toekenning van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat:

- a aan alle wettelijke eisen moet worden voldaan;
- b aanvullende voorwaarden dienen door de raad, het college van burgemeester en wethouders en belanghebbenden te worden uitgewerkt in een overeenkomst, waaronder voorwaarden ten aanzien van het kostenverhaal inclusief een kwaliteitsbijdrage conform de Structuurvisie buitengebied gemeente Gennep - Borging Kwaliteitsmenu - (NL.IMRO.0907.ST11027ALGBUI-VA01), als vastgesteld door de raad op 15 februari 2012.

2.4 Het initiatief

De Vereniging van Eigenaren Erfbosweg Heijen heeft namens de individuele eigenaren van Diekendaal officieel verzocht om een planologische wijziging om permanente bewoning van de recreatiewoningen mogelijk te maken. Om te kunnen voldoen aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van permanente bewoning, moeten de individuele eigenaren een anterieure overeenkomst afsluiten met de gemeente waarin voorwaarden zijn opgenomen ten aanzien van het kostenverhaal inclusief een kwaliteitsbijdrage.

92 eigenaren hebben aangegeven een anterieure overeenkomst met de gemeente te willen afsluiten. Het gaat om de eigenaren van de volgende percelen:

Erfsebosweg	1b, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 32a, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 78, 79, 80, 81
Sleeweg	6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 23, 27, 29

Hiermee wordt voldaan aan sub b van de wijzigingsvoorwaarden. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de wettelijke eisen als bedoeld onder sub a.

Voor die percelen waarvoor een anterieure overeenkomst met de gemeente wordt afgesloten, is de aanduiding 'wonen' op de verbeelding opgenomen, zodat permanente bewoning van de recreatiewoningen op deze percelen is toegestaan.

De standaard uitbreidingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Gennepe' voor woningen in het buitengebied zijn niet van toepassing op de recreatiewoningen waarvoor de aanduiding 'wonen' wordt opgenomen. De bebouwingsmogelijkheden worden niet uitgebreid. Dit om te voorkomen dat het terrein versteend zal worden en het huidige groene karakter zal verdwijnen. Het groene en kleinschalige karakter van het terrein blijft op deze manier gehandhaafd.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid met betrekking tot de permanente bewoning van recreatiewoningen beschreven.

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, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

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.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Bij brief van 27 januari 2012 heeft de minister van I&M de Eerste Kamer medegedeeld dat de rijksbemoeienis met het dossier van de onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen wordt beëindigt. (On)rechtmatige bewoning van recreatiewoningen is geen onderwerp van nationaal belang meer.

Conclusie

Het wel of niet permanent bewonen van recreatiewoningen is geen onderwerp van nationaal belang.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. POL2006 is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidplan als verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid.

POL2006 is vormgegeven als een plan op hoofdlijnen en voldoet aan de vereisten van een structuurvisie volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In 2010 heeft de laatste actualisatie van het POL plaatsgevonden.

In het POL2006 is aangegeven dat het provinciaal beleid ten aanzien van de permanente bewoning van recreatiewoningen conform het rijksbeleid is, neergelegd in de Nota Ruimte. Het initiatief tot wijziging van de recreatiefunctie van bestaande recreatiewoningen naar een woonfunctie ligt bij de gemeenten. Deze wijziging leidt niet tot een additionele woningbouwbehoefte, wel neemt administratief de woningvoorraad toe en moet worden voldaan aan de ruimtelijke randvoorwaarden die gelden voor een nieuwe woning.

Op 6 mei 2014 hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp POL2014, met bijbehorend plan-MER, de ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2014 en het ontwerp Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma vastgesteld. Dit als onderdeel van een integrale omgevingsvisie. Het POL 2014 wordt in oktober 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en treedt daarna in werking. In de ontwerp Omgevingsverordening is opgenomen dat hoofdstuk 5 Ruimte, met uitzondering van paragraaf 10 (Wonen Zuid-Limburg, niet van toepassing is op ruimtelijke plannen die vóór de inwerkingtreding van deze verordening in ontwerp ter visie zijn gelegd. Het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan wordt voor de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening Limburg 2014 ter inzage gelegd. Er wordt dan ook niet inhoudelijk ingegaan op het POL2014 met bijbehorende Omgevingsverordening.

Conclusie

In het POL2006 is aangegeven dat het initiatief tot wijziging van de recreatiefunctie van bestaande recreatiewoningen naar een woonfunctie bij de gemeenten ligt. Voorwaarde is wel dat voldaan wordt aan de planologische eisen die ook voor reguliere nieuwe woningen gelden. Met voorliggende toelichting, waarin in dit hoofdstuk wordt voorzien in een onderbouwing met betrekking tot volkshuisvesting en in hoofdstuk 4 een toetsing plaatsvindt aan de milieuhygiënische en planologische eisen, wordt voldaan aan deze voorwaarde. Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de volkshuisvesting en de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten.

3.2.2 Provinciale Woonvisie

De ambitie van de provincie Limburg is om een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in de provincie te bevorderen. Deze ambitie is vormgegeven in de Provinciale Woonvisie 2010-2015 die op 1 februari 2011 is vastgesteld. In de woonvisie wordt beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling vormgegeven zou kunnen worden, wat de rol van de provincie daarbij is en hoe de ambitie van de provincie gerealiseerd gaat worden. De visie kent een kwalitatieve en een kwantitatieve opgave. Nadere concretisering van de provinciale woonvisie vindt op regionaal niveau plaats in regionale woonvisies.

Om de lange termijndoelstellingen te kunnen realiseren, wordt op kortere termijn gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. In de woonvisie is aandacht voor de verwachte afname van de woningbehoefte (in Zuid-Limburg vanaf 2014, in Noord- en Midden-Limburg vanaf 2025/2029) en de daarmee samenhangende problematiek van herstructurering en noodzakelijke aanpassing van de woningvoorraad.

Voor Noord- en Midden-Limburg geldt daarom dat binnen de nog resterende groeimogelijkheden maximaal moet worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Binnen stadsregio's dienen nieuwe activiteiten zoveel mogelijk te worden geconcentreerd binnen het bestaand stedelijke gebied. Voor plattelandskernen zijn nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar grenzend aan, de contour. Inbreiding heeft de voorkeur boven uitbreiding. Voor Noord-Limburg geldt voor de periode 2010-2030 een verwachte ontwikkeling in de woningvoorraad van circa 8.000 woningen. Hiervan wordt circa 47% gerealiseerd in de stadsregio's Venlo en Venray en circa 53% in de plattelandskernen.

Conclusie

Het toestaan van permanente bewoning van de recreatiewoningen leidt niet tot een additionele woningbouwbehoefte, wel neemt administratief de woningvoorraad toe. De provinciale woonvisie biedt voor plattelandskernen in Noord-Limburg ruimte voor toename van de woningvoorraad.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale visie op wonen en voorzieningen

In de gemeenteraadsvergadering van 6 juni 2011 is de regionale woonvisie Maasduinen vastgesteld. In de regionale woonvisie is vanuit demografisch perspectief de ruimte op de woningmarkt beschreven.

De demografische processen zullen in de komende decennia zorgen voor veranderingen in het samen wonen en samen leven in de regio. Woonmilieus zullen veranderen. Uitgangspunt van de woonvisie is hierop in te spelen en tot op heden vaak onbenutte kansen te pakken. In Heijen wordt verwacht dat het aantal huishoudens tot 2025 stijgt met ongeveer 60, waarvan 40 in de periode tot 2015.

Conclusie

Het toestaan van permanente bewoning van de recreatiewoningen leidt niet tot een additionele woningbouwbehoefte, wel neemt administratief de woningvoorraad toe

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie buitengebied

De gemeenteraad van Gennep heeft op 15 februari 2012 de Structuurvisie buitengebied gemeente Gennep –Borging Kwaliteitsmenu- ongewijzigd vastgesteld.

De structuurvisie brengt bestaand beleid samen in één integraal ruimtelijk beleidstuk en maakt vervolgens de gemeentelijk doorvertaling van het provinciale beleid van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Het doel van/de aanleiding voor de structuurvisie is mede om nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken en tegelijkertijd de kwaliteit van het buitengebied te versterken. De structuurvisie vormt daarmee de verbindende schakel tussen het hoge abstractieniveau van de Regiovisie en het concrete niveau van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. De provinciale belangen binnen het plangebied, zoals benoemd in de POL2006, zijn in deze structuurvisie doorvertaald.

Planologische aanvaardbaarheid

De structuurvisie is er enerzijds op gericht om nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken. Het terrein Diekendaal is in de structuurvisie aangeduid als 'kerngebied rivierduinen'. Per deelgebied is aangegeven of de grondhouding ten opzichte van de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden (ingedeeld in zogenaamde 'modules') voor het betreffende gebied positief (groen), neutraal (blauw) of negatief (oranje) is. Deze waardering is voor alle modules en deelgebieden samengebracht in een centrale matrix. De functieverandering van niet voor (permanente) bewoning bestemde panden naar woningen valt onder de module 1.23 'overige (gebouwde) functies'. In de matrix is aangegeven dat voor de module 'overige (gebouwde) functies' in het 'kerngebied rivierduinen' de grondhouding neutraal is.

Bij een neutrale grondhouding is sprake van een maatwerkbeoordeling, waarbij aspecten als onderscheidend vermogen en de locatie van de ontwikkeling van belang zijn. De gemeenteraad van Gennep heeft op 17 juni 2013 met haar motie om permanente bewoning van het zomerhuizencomplex Diekendaal in Heijen toe te staan aangegeven mee te willen werken. Hiermee is de planologische aanvaardbaarheid van het plan aangetoond.

Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM)

Voor de module 'overig (bebouwde) functies', waaronder de functieverandering van niet voor (permanente) bestemde panden naar woningen valt, staat de gemeente in kwaliteitsbeleid voor. Naast de gevolgen van de nieuwe functie voor de kwaliteit van het object en de omgeving, moet ook de waardeverandering door de bestemmingswijziging worden meegenomen.

Conclusie

In de anterieure overeenkomsten, die de gemeente met de eigenaren van de recreatiewoningen gaat afsluiten, zijn afspraken gemaakt over landschappelijke inpassing en over een bijdrage ten behoeve van het gemeentelijk kwaliteitsmenu.

Hiermee wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk kwaliteitsbeleid.

3.4.2 Gennep Vitale Huisvesting

Op 27 maart 2012 heeft het college van B&W ingestemd met de nota Gennep Vitale Huisvesting (GVH). Dit is de lokale uitwerking van de Regionale Woonvisie Maasduinen, die in juni 2011 door de gemeenteraad van Gennep is vastgesteld. De nota geeft aan welke maatregelen het college wil nemen om de woningmarkt in Gennep de komende jaren in balans te brengen en te houden.

Voor de kern Heijen wordt geconcludeerd dat er nog planologische ruimte is in de komende jaren van 20 woningen (2015-2025). In het licht van de vergrijzing ook in dit dorp, is het zinvol om extra woonruimte levensloop bestendige huisvesting voor senioren te realiseren in Heijen. Passende woonruimte voor ouderen heeft wellicht een gunstig effect op de doorstroom van gezinnen en starters in de leegkomende woningen. Daarnaast ziet de woonvisie nog ruimte voor enkele starterswoningen. In Heijen zijn ook nog enkele percelen in het bezit van de gemeente Gennep. Op deze locaties kan nog kleinschalige woningbouw ontwikkeld worden.

Conclusie

Het toestaan van permanente bewoning van de recreatiewoningen leidt niet tot een additionele woningbouwbehoefte, wel neemt administratief de woningvoorraad toe

3.4.3 Beleidsnota archeologie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is de zorg voor het bodemarchief in hoge mate bij gemeenten neergelegd. Tot dit doel heeft de gemeente Gennep in mei 2009 de beleidsnota archeologie vastgesteld alsmede de beleidskaart archeologie.

De gemeente Gennep zoekt in haar archeologiebeleid een goede balans tussen het zo min mogelijk belasten van vergunningaanvragers en een verantwoorde omgang met het kostbare bodemarchief. Dat betekent zo goed mogelijk passende ondergrenzen bij de vastgestelde archeologische waarden en de gepercipieerde verwachtingen van het Gennepse bodemarchief. De beleidskaart van Gennep is opgesteld op basis van de archeologische waarden en verwachtingenkaart. Het betreft een overzichtelijke kaart, zonder archeologisch inhoudelijke informatie, die duidelijk aangeeft voor welke gebieden welke ondergrens geldt in de gemeente Gennep.

Op basis van de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Gennep is vastgesteld dat het plangebied grotendeels een lage archeologische verwachtingswaarde heeft, waarvoor geen nader onderzoek nodig is. Een klein deel heeft een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Hier geldt voor ingrepen groter dan 2.500 m² een onderzoeksplicht.

Conclusie

Voor het plangebied geldt een lage en voor een klein deel hoge en middelhoge archeologische verwachting. Op het aspect archeologie wordt in paragraaf 4.9 nader ingegaan.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Aangezien met het toestaan van permanente bewoning van Diekendaal de functie niet wijzigt vormt het aspect bodem geen belemmeringen.

4.2 Geluid

Wegverkeerslawaaai

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. Van deze uitzonderingen is vanwege de N271 (Diekendaal), Schaafsebosweg en Erfsebosweg geen sprake. De overige wegen zijn onverhard of, vanwege de afstand tussen de locatie en de weg, buiten het aandachtsgebied gelegen. De geluidgevoelige gebouwen zijn binnen de onderzoekszone van de N271 (Diekendaal), Schaafsebosweg en Erfsebosweg gesitueerd. In het kader van de ruimtelijke onderbouwing dient derhalve, conform de Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek te worden verricht. De onderzoekszone van de wegen is 250 meter aan weerszijde van de weg.

Croonen Adviseurs heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de permanente bewoning van de recreatiewoningen op Diekendaal. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. In eerste instantie is de ligging van de 48 dB en 53 dB contour op een hoogte van 1,5 en 4,5 meter berekend. Daarmee is inzicht verkregen in het geluidniveau op de gevels van de woningen, waarbij duidelijk is welke woningen aan de voorkeursgrenswaarde voldoen.

Uit de resultaten van het contourenonderzoek blijkt dat vanwege de N271 (Diekendaal) één woning (Sleeweg 18) niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege de Schaafsebosweg en Erfsebosweg voldoen alle woningen aan de voorkeursgrenswaarde voldoen.

Omdat de verdieping van de woning aan de Sleeweg 18 binnen de 48 dB contour van de N271 ligt, voldoet deze woning niet aan de voorkeursgrenswaarde. Derhalve is, conform

de Wet geluidhinder, een gedetailleerde puntenberekening gemaakt waarin de richting van de woning ten opzichte van de weg invloed kan hebben op de resultaten van de geluidbelasting op de gevels van de woning.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de maximale geluidbelasting op de gevels van de woning 47 dB is en daarmee voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hiermee voldoen alle in het plan opgenomen woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De resultaten van contourenonderzoek en de puntberekeningen zijn verwerkt in één rapport¹ dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Conclusie wegverkeerslawaaï

Er zijn geen akoestische belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder aan de orde.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenen

¹ Croonen Adviseurs, Rapport akoestisch onderzoek behorende bij ruimtelijke onderbouwing 'Permanente bewoning Diekendaal, RA001-0252595-01A, 25 september 2013

de 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'.

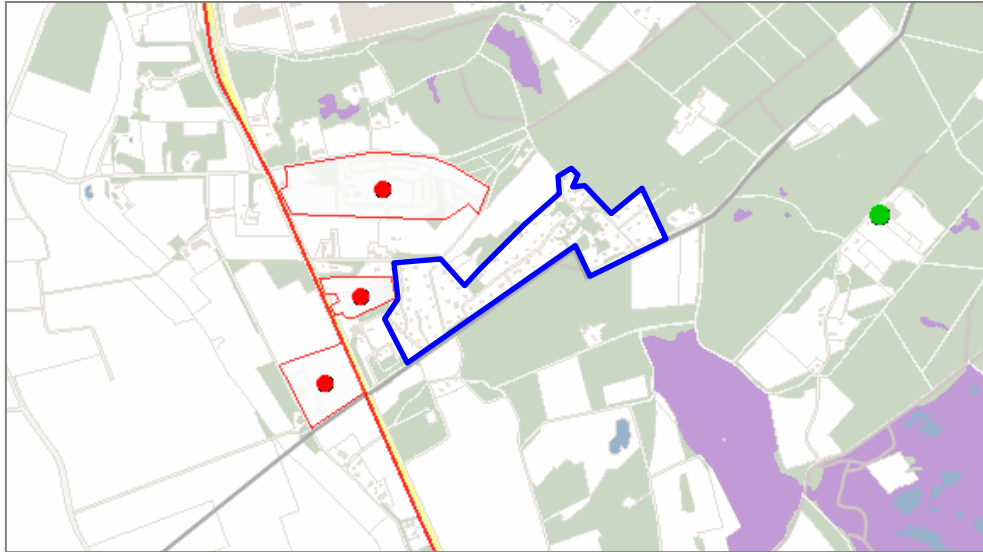
Er worden geen nieuwe woningen aan het plangebied toegevoegd. Weliswaar neemt de verkeersaantrekkende werking toe als er permanente bewoning van de recreatiewoningen wordt toegestaan, maar het aantal woningen blijft ruimschoots onder de drempel van 1.500 woningen. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren geen belemmeringen op voor het toestaan van permanente bewoning van de recreatiewoningen.

Conclusie

De luchtkwaliteitseisen leveren geen belemmeringen op voor het toestaan van permanente bewoning van de recreatiewoningen.

4.4 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 (transport 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 (waaronder Ipg-stations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (bijvoorbeeld leidingen voor aardgas of vloeibare brandstof). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.



Risicokaart Limburg met plangebied (blauwe lijn)

Uit een inventarisatie van de Risicokaart Limburg blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of van leidingen ligt.

Op het perceel Diekendaal 21 en op het op het perceel Elskamp 15 bevinden zich bovengrondse propaantanks (3.000 liter). Op camping Bos & Heide aan de Schaafsebosweg 6 bevinden zich een propaantank (1.300 liter) en een chloortank. De veiligheidsafstanden voor deze tanks zijn vastgelegd in het Activiteitenbesluit. Aan de afstanden wordt binnen de percelen zelf voldaan.

Over de N271 (Diekendaal) vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De PR 10^{-6} contour is 0 meter.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het toestaan van permanente bewoning van de recreatiewoningen.

4.5 Bedrijvigheid

In en in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen agrarische of niet-agrarische bedrijven met een hindercirkel die van invloed kan zijn op het plangebied. Bedrijvigheid vormt dan ook geen belemmering op het toestaan van permanente bewoning van de recreatiewoningen.

4.6 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 het toestaan van permanente bewoning van de recreatiewoningen.

4.7 Verkeer en parkeren

Het terrein Diekendaal wordt ontsloten door de Erfsebosweg. Op het terrein is een aantal smallere wegen die de woningen ontsluiten.

Arcadis heeft een locatiestudie uitgevoerd naar het zomerhuisjescomplex.² In de studie is ook onderzoek gedaan naar het aspect verkeer. In de huidige situatie is de aansluiting van de Erfsebosweg met de Rijksweg al een aandachtspunt vanwege onduidelijke voorrangssituaties en beperkt uitzicht. Bij de wijziging van de bestemming in permanente bewoning zal de verkeersintensiteit beperkt toenemen.

De verkeersaantrekkende werking van permanente bewoning is grofweg bepaald op basis van landelijke richtlijnen (CROW-publicatie ASVV 2004). De uitgangspunten die hierbij genomen zijn, betreffen de volgende:

- de woningen liggen in een zeer landelijke omgeving, in een weinig stedelijk gebied;
- een recreatiewoning wordt meerdere weken achter elkaar bewoond door verschillende mensen;
- er wordt uitgegaan van 100% bewoning (dus alle 98 panden);
- op basis van deze landelijke richtlijnen genereert een permanente woning 7 ritten per etmaal. In dit aantal zijn de bezoekers van de woning meegenomen. Een woning met een recreatiefunctie genereert 5 ritten per etmaal. Doordat de woning meerdere weken achter elkaar door verschillende mensen wordt gebruikt, zijn er nauwelijks bezoekers te verwachten. Indien mensen de woning meerdere weken achter elkaar huren (> 4 weken) dan is het aantal ritten per etmaal wel vergelijkbaar aan die van een permanente woning.

Op grond van bovenstaande cijfers is er bij permanente bewoning van 98 panden sprake van 690 ritten per etmaal. Bij de keuze voor een recreatiefunctie van het terrein is er sprake van 490 ritten per etmaal. Wanneer de keuze voor permanente bewoning wordt vergeleken met de huidige werkelijke situatie (waarbij als uitgangspunt wordt genomen dat 60% van de panden permanent worden bewoond) dan is het verschil beperkter (huidige werkelijke situatie = 590 ritten per etmaal)

Op basis van het gemeentelijke verkeersbeleidsplan kan als uitgangspunt worden genomen dat voor een grondgebonden woning buiten het centrumgebied 1,9 parkeerplaats per woning nodig is, waarvan 0,3 minimaal openbaar (dit betreft een bandbreedte waaraan het aantal parkeerplaatsen moet voldoen). Als uitgangspunt kan worden gesteld dat parkeren op eigen terrein of in parkeervakken plaats moet vinden. De gemeente heeft geen parkeernormen voor recreatiewoningen. In de huidige situatie wordt er bij de zomerhuisjes op eigen terrein geparkeerd en niet op de (openbare) Erfsebosweg. Dit levert zover bekend geen problemen op.

² Arcadis, Locatiestudie zomerhuisjescomplex Erfbosweg-Sleeweg, 073915701:0.1, 10 juli 2008

Conclusie

Er zijn geen problemen ten aanzien van de verkeersafwikkeling of parkeren te verwachten.

4.8 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Limburg, een fusie van het voormalig Waterschap Peel en Maasvallei en Waterschap Roer en Overmaas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 ‘Water in beweging’.

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het op orde brengen en houden van het watersysteem, schade als gevolg van wateroverlast voorkomen en zorg dragen voor veiligheid op het gebied van water.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Conclusie

Met het toestaan van de permanente bewoning van de recreatiewoningen in Diekendaal verandert er niks aan de waterhuishouding. De bouwmogelijkheden worden niet verruimd, hierdoor zal het aantal vierkante meters verhard oppervlak niet verder toenemen dan op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

4.9 Flora en fauna

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Provincies bepalen voor hun grondgebied wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is dan alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes. De wet kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor.

De Wnb richt zich op de bescherming van:

1. Natura 2000-gebieden;
2. Soorten van de Vogelrichtlijn;
3. Soorten van de Habitatrichtlijn;
4. 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

Het NatuurNetwerk Nederland is niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar is opgenomen in het provinciaal beleid.

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door Croonen Adviseurs is daarom een quickscan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd.³ De rapportage is als bijlage opgenomen. Deze quickscan heeft plaatsgevonden ten tijden van de voormalige natuurwetgeving. Hierdoor bevatten de onderstaande conclusies van de quickscan niet de termen uit de huidige wetgeving.

Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Er komt wel EHS voor in de directe omgeving van het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Er is een natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig; het Natura 2000-gebied 'Maasduinen'. Het toestaan van permanente bewoning in het zomerhuizencomplex zal echter niet leiden tot effecten op het Natura 2000-gebied, aangezien het (in vergelijking met de huidige bewoning) slechts een potentiële, beperkte toename betreft die, voor het Natura 2000-gebied, geen negatieve invloeden met zich meebrengt. De voor het Natura 2000-gebied aangewezen doelsoorten bevinden zich niet in de directe omgeving van het plangebied zodat eventueel optredende effecten, die enkel in de directe omgeving zouden kunnen optreden, hier geen invloed op hebben. Hierdoor kunnen effecten op het Natura 2000-gebied 'Maasduinen' worden uitgesloten.

³ Croonen Adviseurs, Quickscan flora en fauna, Zomerhuizencomplex Diekendaal te Heijen, 252595, 7 oktober 2013

Beschermde soorten

In het plangebied worden enkele beschermde soorten verwacht en/of zijn aangetroffen, zoals de huismus (vogel met jaarrond beschermd nest), vleermuizen (Tabel 3), vinpootsalamander, heikikker en mogelijk de steenmarter (Tabel 2).

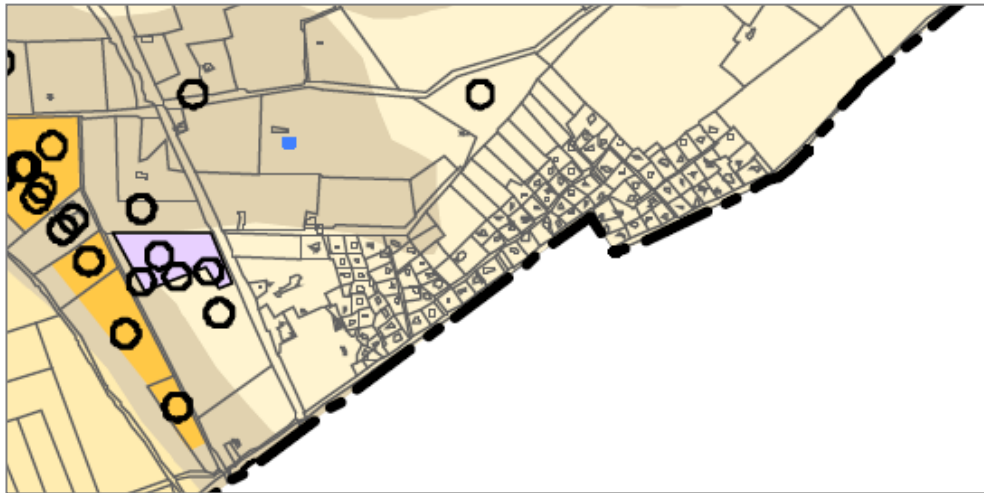
Aangezien in het zomerhuizencomplex geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, zijn effecten op eventueel voorkomende soorten uitgesloten. Ook verstoring als gevolg van de potentiële terreinintensivering wordt uitgesloten.

Conclusie

Het aspect flora en fauna levert geen belemmeringen op voor het toestaan van permanente bewoning van de recreatiewoningen. Gelet op de gewijzigde wetgeving en het beperkte karakter van het planvoornemen zijn geen belemmeringen op basis van de Wet natuurbescherming te verwachten.

4.10 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Door Past2Present is de beleidsnotitie 'De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd voor de gemeente Gennep' vervaardigd. Hierin is de archeologische beleidskaart voor de gemeente Gennep opgenomen.



Uitsnede Archeologische beleidskaart Gennep

Op deze kaart is het plangebied grotendeels aangeduid als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde, waarvoor geen nader onderzoek nodig is. Een klein deel valt binnen het gebied met een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Hier geldt voor ingrepen groter dan 2.500 m² een onderzoeksplicht. Dit is vastgelegd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Conclusie

Voor het plangebied, bestaan geen belemmeringen vanuit archeologie.

5 Juridische planopzet

5.1 Plansystematiek

Het wijzigingsplan 'Permanente bewoning Diekendaal' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van het plangebied, waarbij de permanente bewoning van recreatiewoningen mogelijk wordt gemaakt. In de voorgaande hoofdstukken is aangetoond dat het voornemen voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden. Het wijzigingsplan sluit qua plansystematiek aan op het 'moederplan': het bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep'.

5.2 Opzet van de verbeelding en regels

Op de verbeelding is voor het plangebied de bestemming 'Recreatie' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zomerhuizencomplex' opgenomen. Voor die percelen waarvoor een anterieure overeenkomst met de gemeente wordt afgesloten, is de aanduiding 'wonen' op de verbeelding opgenomen, zodat permanente bewoning van de recreatiewoningen op deze percelen is toegestaan.

Op de verbeelding zijn tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop' uit het geldende plan overgenomen.

De regels van het wijzigingsplan bestaan uit drie hoofdstukken:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor dit wijzigingsplan. Hierin is aangegeven dat de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep' alsmede herziening 'Reparatie- en veegbestemmingsplan Buitengebied' van toepassing zijn op het wijzigingsplan.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) zijn de bestemmingen opgenomen. Voor de bestemming 'Recreatie' zijn aanvullende regels opgenomen.
- In hoofdstuk 3 (algemene regels) is aangegeven dat de algemene regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep' van toepassing zijn.
- In hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) is aangegeven hoe de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

Door de opzet van de regels wordt voor de bestemmingsregeling één op één verwezen naar de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep' alsmede herziening 'Reparatie- en veegbestemmingsplan Buitengebied'. Voorliggend wijzigingsplan kent de enkelbestemming 'Recreatie' met de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - zomerhuizencomplex' en 'wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

De bestemming 'Waarde - Archeologie 4' is beschreven in paragraaf 4.10. Hierna wordt kort aangegeven wat de inhoud van de regels voor de bestemming 'Recreatie' is.

Recreatie

De gronden binnen de bestemming 'Recreatie' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zomerhuizencomplex' zijn bestemd voor een zomerhuizencomplex met daaraan ondergeschikte en daarbij behorende horeca en detailhandel, bos- en/of natuurelementen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting; met daar bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken, tuinen, erven, wegen, paden, speel-, groen- en parkeervoorzieningen. In de regels van voorliggend wijzigingsplan is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' permanente bewoning van een recreatiewoning is toegestaan.

In de regels is tevens aangegeven dat de bouwregels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep' voor recreatiewoningen (artikel 14.2.3) en voor bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen (artikel 14.2.4), van toepassing zijn op de recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.

Het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 100. De inhoud van de recreatiewoningen bedraagt maximaal 350 m³ en de maximale goot- en bouwhoogte is 3,5 respectievelijk 6 meter. Voor bestaande woningen die afwijken van deze bepalingen is een regeling opgenomen. De afstand tot de weg en tot andere recreatiewoningen moet minimaal 10 meter zijn. Per woning is 1 vrijstaand bijbehorend bouwwerk toegestaan met een maximale oppervlakte van 9 m². De bouwhoogte mag niet meer dan 2,7 meter bedragen en de afstand tot de weg moet minimaal 10 meter zijn.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van deze ruimtelijke onderbouwing aangetoond. Deze moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de (te) doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden ten behoeve van het toestaan van permanente bewoning van Diekendaal zijn voor rekening van de initiatiefnemers. In een overeenkomst is vastgelegd dat eventuele planschadeposten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet aan de orde.

6.2 Maatschappelijk

Het ontwerpwijzigingsplan heeft de procedure van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen en met ingang van 21 augustus 2014 gedurende zes weken, tot en met 1 oktober 2014, ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de zienswijzenrapport wijzigingsplan 'Permanente bewoning Diekendaal', die als bijlage bij de toelichting is opgenomen. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Het wijzigingsplan 'Permanente bewoning Diekendaal' is op 14 november 2014 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gennep en is na aanvulling met Erfsebosweg 15 op 7 april 2015, na aanvulling met Erfsebosweg 7 en 71 op 22 december 2015, na aanvulling met Erfsebosweg 35 en 41 op 30 augustus 2016 en na aanvulling met Sleeweg 6 op 29 juni 2017 opnieuw vastgesteld.

Na aanvulling met Erfsebosweg 17 is het wijzigingsplan op 12 december 2017 opnieuw vastgesteld.