

Datum : 15 juli 2024

Zaaknummer : 759186

Aan de raadsleden van de
gemeente Gennep

Onderwerp : Memo Oudedijk 2 Milsbeek

Beste leden van de raad,

Hierbij informeren wij u over de procedure omtrent Oudedijk 2 Milsbeek.

Waarom deze memo?

Het verlenen van een omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. De omgevingsvergunning Oudedijk 2 te Milsbeek is ook zodanig verleend. In de afgelopen weken, voorafgaand aan de vergunningverlening, zijn er diverse brieven, zienswijzen en bezwaren ontvangen tegen de verlening van deze omgevingsvergunning die ook uw Raad bereikt hebben. Deze memo is opgesteld om u te informeren over de doorlopen procedure en afwegingen van het college in deze casus.

Voorgeschiedenis

Op 30 juli 2019 is door de gemeentelijke toezichthouder geconstateerd dat er op de locatie een aantal bijgebouwen zijn gebouwd, zonder benodigde vergunning. Op 21 november 2019 is dit schriftelijk bekend gemaakt aan de eigenaren. In 2020 heeft er afstemming plaatsgevonden tussen de gemeente en de initiatiefnemer over de toekomstplannen van de initiatiefnemer en wat de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan zijn. In 2021 heeft de gemeente een verzoek tot handhaving ontvangen met betrekking tot mogelijk illegale bebouwing aan Oudedijk 2. Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, heeft de gemeente bij een overtreding van een wettelijk voorschrift, een beginselplicht handhavend op te treden.

Alvorens de gemeente hiertoe over is gegaan, dient er eerst onderzocht te worden of de overtreding gelegaliseerd kan worden. Dit wil zeggen dat er nagaan wordt of de strijdige situatie alsnog in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke voorschriften. Indien de bouwwerken alsnog vergund kunnen worden, kunnen de bouwwerken hiermee gelegaliseerd worden. In het legalisatieonderzoek heeft de gemeente gezocht naar de mogelijkheden om de loods te kunnen legaliseren, conform de geldende wet- en regelgeving.

Op basis van de aangeleverde informatie, rapporten en onderzoeken van de eigenaren heeft de gemeente geconcludeerd dat de loods niet gelegaliseerd kon worden. De gemeente heeft een brief gestuurd met daarin een weigering van de aangevraagde vergunning en ook een begunstigingstermijn waarin de loods af gebroken moest worden. Bij niet nagekomen van de begunstigingstermijn werd een dwangsom opgelegd.

De eigenaren hebben tegen het weigeren van vergunning bezwaar gemaakt en een voorlopige voorziening aangevraagd tegen de opgelegde dwangsom. Dit wil zeggen dat ze vragen de handhaving 'on-hold' te zetten en de dwangsom niet te moeten betalen zolang de behandeling van het bezwaar loopt. In voorbereiding op de behandeling van het bezwaar en de voorlopige



voorziening hebben de eigenaren nieuwe informatie en rapporten aangeleverd om alsnog te komen tot legalisatie. De gemeente is hierdoor een nieuw legalisatieonderzoek gestart.

In 2023 en 2024 hebben er diverse gesprekken plaats gevonden met de eigenaren van het perceel Oudedijk 2 te Milsbeek. De onmogelijkheden en mogelijkheden zijn besproken. De eigenaren hebben vervolgens een compleet plan ingediend met alle benodigde informatie, rapporten en onderzoeken. Dit plan is beoordeeld en getoetst aan de geldende wet- en regelgeving.

Maatwerk waar mogelijk

Daar waar mogelijk zijn wij voorstander van maatwerk. Dit betekent dat we meedenken met de initiatiefnemers en de mogelijkheden onderzoeken. Dit is een proces waarbij enerzijds de gemeente de regels en kaders respecteert en daar waar mogelijkheden zijn meedenkt met de initiatiefnemers en anderzijds de initiatiefnemers concessies moet doen op het gewenste plan om te komen tot een haalbaar plan.

Het plan Oudedijk 2 te Milsbeek

Binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan en beleidskaders is er met de eigenaren gezocht naar een haalbaar plan. Op hoofdlijnen voorziet het plan in:

- Het vergunningsvrij realiseren van een mantelzorgwoning. De noodzaak voor mantelzorg is aangetoond middels een GGZ-verklaring en huisarts-verklaring. De mantelzorgwoning voldoet verder aan de gestelde (wettelijke) voorwaarden.
- Het legaliseren van een gedeelte van de bestaande (illegale) loods. De loods mag in een kleinere vorm behouden blijven. Het overige gedeelte van de loods zal ingericht worden ten behoeve van de vergunningsvrije mantelzorgwoning.
- Diverse bijgebouwen op het perceel Oudedijk 2 te Milsbeek worden gesloopt.
- Een bijgebouw aan de Armenbosweg 2 wordt gesloopt. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied versterkt. Ter compensatie van deze sloop, mag er 60% van de te slopen vierkante meters, elders in het buitengebied, in dit geval aan de Oudedijk 2, gecompenseerd worden.
- Het gehele perceel zal aanvullend landschappelijk ingepast worden.

Met de sloop van de diverse bijgebouwen op het perceel en elders in het buitengebied mag er aan de Oudedijk 2 te Milsbeek een groter aantal vierkante meters gerealiseerd worden dan standaard. Ook het aspect dat de bebouwing verder dan standaard van het hoofdgebouw gerealiseerd is, is goed onderbouwd.

Afhandeling brieven, zienswijzen en bezwaren

Het college zal de binnengekomen brieven, zienswijzen en bezwaren beantwoorden. Daarbij hanteren we de menselijke maat. Waarbij zienswijzen en bezwaren die niet ontvankelijk zijn, omdat indiener geen belanghebbende is, wel inhoudelijk behandeld worden, maar niet juridisch als zodanig.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gennep,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling,
Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving,

Peter Stevens