

de gemeenteraad Gulpen-Wittem
Postbus 56
6270 AB GULPEN

Datum: 21 februari 2018
Uw brief van: 19 februari 2018
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: U.18.00541



Behandeld door: E. Vervuren-Lemmen
Onderwerp: Artikel 37 vragen Oude baan 34
Wahlwiller
Dossiercode: Wabo20170206
Bijlagen:
Verzonden:

12 MAART 2018

Geachte raadsleden,

Op 19 februari ontvingen wij van de fractie GroenLinks artikel 37 vragen naar aanleiding van het collegebesluit om geen medewerking te verlenen aan een verzoek tot herbestemming van het pand aan de Oude Baan 34 te Wahlwiller. Graag beantwoorden wij hierbij de gestelde vraag.

Vraag:

Waarom heeft het college besloten negatief te reageren op het verzoek van een ondernemer daar ter plekke een klein bedrijfje te beginnen, terwijl de omgeving daar positief tegenover stond en het pand zelfs bedrijfsruimte als bestemmingsmogelijkheid had?

Antwoord:

Het betreffende pand is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Wahlwiller' en heeft de bestemming 'Wonen-2', daarnaast heeft het de aanduiding caravanstalling en opslag.

Het initiatief van betreffende ondernemer omvatte het vestigen van een ambachtelijke meubelwerkplaats (circa 514m²), bijbehorende showroom (circa 164m²) en woning (circa 600-800m²). Het gewenste gebruik als een ambachtelijke meubelwerkplaats met bijbehorende showroom op de locatie is niet toegestaan binnen de bestemming 'Wonen-2'.

In de planregels van het bestemmingsplan is weliswaar een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden af te wijken van de gebruiksregels ten behoeve van consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden. Deze ontheffing is echter enkel mogelijk tot ten hoogste 100m² van de bebouwing, het initiatief overschrijdt deze maximaal toegestane oppervlakte aan consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden ruimschoots.

Verder is bekeken of met een zogenaamde buitenplanse ontheffing medewerking kan worden verleend aan het initiatief. In de vastgestelde beleidsregel "Buitenplanse Afwijkingsmogelijkheden gemeente Gulpen-Wittem 2015" zijn op basis van onder andere stedenbouwkundig-planologische afwijkingen de uitgangspunten geformuleerd waaronder het college toepassing kan geven aan de buitenplanse afwijkingsmogelijkheden zoals opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In artikel 12.2 van deze beleidsregel is opgenomen dat het college kan afwijken van het gebruik van een woning en bijbehorende bouwwerken voor ambachtelijke bedrijven onder voorwaarde dat het gebruik een kleinschalig karakter dient te hebben en dat het gebruik naar aard met het karakter van de woonomgeving in overeenstemming moet zijn. Dit houdt dat maximaal 40% van het vloeroppervlak

van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn.

In Gulpen-Wittem is het uitgangspunt om particuliere initiatieven middels het 'Ja-mits' principe te benaderen. Ambtelijk is derhalve ook getracht om het initiatief, in samenspraak met de ondernemer, zoveel mogelijk te laten voldoen aan de uitgangspunten van de beleidsregel. Het bleek echter voor ondernemer, vanwege zijn programma van eisen in combinatie met de bestaande oppervlakte van de bebouwing, niet mogelijk de bedrijfsmatige activiteiten onder de 50% van het vloeroppervlakte te brengen. Daarnaast liggen de naastgelegen woningen (gelegen op 8 en 18 meter) ruimschoots binnen de richtafstanden die de VNG geeft voor bedrijven en milieuzonering t.a.v. geur (50m), stof (50m) en geluid (100m). Nadere onderzoeken en rapportages zouden moeten aantonen of gemotiveerd van deze richtafstanden kan worden afgeweken om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Het college zou om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief moeten afwijken van de vastgestelde beleidsregel en gebruik moeten maken van de hardheidsclausule zoals opgenomen in artikel 16 van de beleidsregel. Dit kan enkel mits goed gemotiveerd wordt waarom afgeweken moet worden van het gangbare beleid en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien, waarbij de ruimtelijke consequenties beperkt moeten blijven en niet voor (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd. Verder mag de afwijking van het gangbare beleid geen onevenredige gevolgen voor belanghebbenden (zoals verkeer aantrekkende werking, geluidshinder, stof- of geuroverlast) hebben in verhouding tot het doel van de beleidsregel (een goed woon- en leefklimaat).

De afgelopen periode hebben er in onze gemeente veel procedures gespeeld waarbij bedrijfsmatige activiteiten in woonwijken voor hinder en overlast hebben gezorgd. Dit is voor het college aanleiding om terughoudend om te gaan met het verlenen van ontheffing voor nieuwe bedrijfsmatige activiteiten in woonwijken. Voor onderhavig initiatief acht het college de bedrijfsactiviteiten van een dermate grote omvang dat geen sprake is van kleinschaligheid en beschouwd men deze als niet passend in deze specifieke woonomgeving. Derhalve heeft het college besloten om geen planologische medewerking te verlenen aan het verzoek om op onderhavige locatie ontheffing te verlenen voor het gebruik van de bebouwing als een ambachtelijke meubelwerkplaats met bijbehorende showroom.

Het college heeft de verkopende partij suggesties gedaan voor meer passende herbestemmingsmogelijkheden en zal nieuwe initiatieven voor dit pand met alle zorgvuldigheid afwegen met oog voor behoud van dit karakteristieke pand én met oog voor de woonomgeving.

Heeft u nog vragen, neemt u dan contact op met E. Vervuren-Lemmen via telefoonnummer 043-8800757 of e-mail E.Vervuren-Lemmen@gulpen-wittem.nl.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittem,
de secretaris,

J.G.A. Kusters MCM

de burgemeester,

Ing. N.H.C. Ramaekers-Rutjens