

Addendum bij de Beleidsregel 'Buitenplanse Afwijkingsmogelijkheden Gemeente Gulpen-Witterm 2015'

Inleiding

In de raadsvergadering van 25 februari 2021 heeft de gemeenteraad van Gulpen-Witterm de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld. Hiermee wordt de realisatie van woningen, waaraan behoefte bestaat, gestimuleerd en hoeven deze niet langer te worden gecompenseerd. Naar aanleiding van deze beleidsregel is een toestroom van initiatieven ontstaan, waarbij bestaande bouwwerken worden omgevormd, dan wel opgesplitst in meerdere woningen. Aan deze initiatieven kan voor het afwijken van het bestemmingsplan met een reguliere procedure (in beginsel 8 weken) medewerking worden verleend met de toepassing van de kruimellijst (Besluit Omgevingsrecht bijlage II artikel 4 onder 9) in gevallen dat deze bestaande bouwwerken zijn gelegen binnen de bebouwde kom en er geen uitbreiding van bebouwing plaatsvindt.

Artikel 4 onder 9 van Bijlage II Besluit Omgevingsrecht luidt als volgt:

"Het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers."

In de vastgestelde Beleidsregel 'Buitenplanse Afwijkingsmogelijkheden Gemeente Gulpen-Witterm 2015' zijn de toepassingsmogelijkheden van deze wettekst echter dusdanig beperkt dat deze beleidsregel niet voorziet in het omvormen van bestaande panden binnen de bebouwde kom naar één of meerdere woningen. Dat betekent dat, om medewerking te verlenen aan dergelijke initiatieven, een uitgebreide procedure (26 weken) zou moeten worden doorlopen. Dit is een onevenredig grote procedure, gezien de aard van de wijziging, welke hoge kosten met zich meebrengt en veel tijd vergt. Dit draagt niet bij aan de stimulering van deze woningbouwinitiatieven. Om deze reden wordt herhaaldelijk gebruik gemaakt van de hardheidsclausule van de beleidsregel, maar als deze te ruim en veelvuldig wordt toegepast, moet het beleid worden aangepast.

In overweging nemende dat:

1. de gemeenteraad de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' op 25 februari 2021 heeft vastgesteld;
2. de gemeente de realisatie van woningen met maatschappelijke meerwaarde waaraan kwantitatief en kwalitatief aantoonbare behoefte bestaat wil stimuleren;
3. in pandige realisatie van woningen in bestaande panden binnen de bebouwde kom (gebied met samenhangende bebouwing), waarbij het oppervlakte en bouwvolume niet wordt vergroot, een geringe impact heeft op de omgeving;
4. deze extra woningen, mits planologisch aanvaardbaar, kunnen voorzien in toevoeging van betaalbare woningen en/of woningen voor doelgroepen waarvoor momenteel onvoldoende geschikt aanbod aanwezig is binnen onze kernen.
5. de beoogde mogelijkheid voor gebruikswijziging aansluit op de bedoeling van de Beleidsregel 'Buitenplanse Afwijkingsmogelijkheden Gemeente Gulpen-Witterm 2015'.

Stelt het college van burgemeester en wethouders Gulpen-Witterm in aanvulling op de vastgestelde Beleidsregel 'Buitenplanse Afwijkingsmogelijkheden Gemeente Gulpen-Witterm 2015' de volgende regeling vast:

Onder artikel 12 van voornoemde beleidsregel wordt toegevoegd:

12.6 Afwijken van het gebruik voor het omvormen van bestaande bebouwing naar woningen.

Het wijzigen van het gebruik van bestaande bebouwing binnen de bebouwde kom naar woningen onder voorwaarde dat voldaan wordt aan de uitgangspunten voor een kwalitatief goed plan van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

Nieuwvestiging van woningen is toegestaan, mits in overwegende mate geen sprake is van zodanig gebruik dat in ieder geval:

- a. de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, karakteristieke en/of architectonische waarden van de (aangrenzende) gronden en gebouwen in het geding komen;
- b. een onevenredig negatief effect op de omgeving ontstaat;

- c. er een verkeersoverlast ontstaat, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen noodzakelijk wordt;
- d. de parkeerbehoefte in het geding komt;
- e. er negatieve effecten ontstaan op de waterhuishouding.

Dit addendum treedt in werking de dag na afloop van de inzage termijn van 6 weken.

Gulpen-Witterm, 6 april 2021

burgemeester en wethouders van Gulpen-Witterm,

*de secretaris,
J.G.A. Kusters MCM*

*de burgemeester,
ing. N.H.C. Ramaekers-Rutjens*