GEMEENTE
Gulpen-Wittem

Postbus 56 • 6270 AB Gulpen
Willem Vliegenstraat 12 • 6271 DA Gulpen
T 14 043
info@gulpen-wittem.nl
www.gulpen-wittem.nl
IBAN NL25 BNGH 028.50.81.934
KVK 50 41 38 72

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 56
6270 AB GULPEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Uw brief van:** | 9 juli 2026 | **Behandeld door:** | A. van Horssen |
| **Uw kenmerk:** | IB.26.0196 | **Onderwerp:** | Wensen en bedenkingen ten aanzien van de voorgenomen verkoop van Provincialeweg 1 & 1A te Reijmerstok |
| **Raadsnummer:** | D 015 | | |
| **Ons kenmerk:** | U.26.01053 | **Verzonden:** | 9 juli 2026 |

Geacht college,

Met uw raadsvoorstel D 015 over de verkoop van de Provincialeweg 1 & 1A te Reijmerstok, stelt u de gemeenteraad voor om geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Gelet op de beraadslaging en het door de raad aangenomen amendement A2605, heeft de gemeenteraad besloten de volgende wensen en bedenkingen aan u kenbaar te maken.

Hoewel de raad de verkoopbevoegdheid van het college respecteert, constateert de raad dat de voorgenomen verkoop onder de huidige voorwaarden grote risico's met zich meebrengt voor de leefbaarheid, de harmonie in het dorp en de positie van het gemeenschapshuis. De raad verzoekt u daarom dringend om de verkoop pas te effectueren wanneer aan de volgende wensen en bedenkingen is tegemoetgekomen:

**Zekerheid door voorafgaande splitsing**
Er bestaat momenteel nog grote onduidelijkheid over de exacte procedure om de splitsing tussen de panden juridisch en fysiek te bewerkstelligen. Omdat de getaxeerde waarde bovendien onder de destijds betaalde aankoopprijs ligt, wil de raad elk risico uitsluiten. Wij verzoeken u de procedure voor de splitsing van beide gedeelten volledig te doorlopen en kadastraal/appartementsrecht vast te leggen voordat de verkoop definitief wordt geëffectueerd.

**Investeren in geluidsisolatie ter voorkoming van burenruzies**
Geluidshinder is in Nederland de belangrijkste oorzaak van burenruzies. Op dit moment voldoen de geluidswerende maatregelen tussen het gemeenschapshuis (de Stichting) enerzijds en het eetcafé met bovenwoning anderzijds niet aan de reguliere geluidsnormen van het lokale omgevingsplan. Om toekomstige conflicten tussen de nieuwe eigenaar en het verenigingsleven te voorkomen, is bouwkundig maatwerk noodzakelijk. De raad verlangt dat van de opbrengst van de verkoop eerst op maat gemaakte geluidswerende maatregelen op locatie worden gerealiseerd, waarbij de geluidsdemping door het hele pand wordt verhoogd van 50% naar 95% (gebaseerd op

het geluidsniveau van een fanfare of orkest). Pas daarna kan de overblijvende opbrengst worden gebruikt voor de aflossing van de boekwaarde.

**Toepassing gelijkheidsbeginsel voor para-commerciële evenementen**
Vrijwel alle gemeenschapshuizen in Gulpen-Wittem hebben een horecavergunning die recht geeft op 12 para-commerciële evenementen per jaar. In de unieke, historische situatie waarin het gemeenschapshuis en het eetcafé zich in één pand bevonden, heeft het bestuur van de Stichting hier destijds vrijwillig van afgezien ten gunste van de toenmalige huurder; zij nam genoegen met slechts 2 evenementen per jaar. Nu het eetcafé echter wordt verkocht en de Stichting in de toekomst met een hogere huur wordt geconfronteerd, moet het gelijkheidsbeginsel worden toegepast. Een gemeente hoeft het schenken van alcohol bij bijeenkomsten van persoonlijke aard in een dorpshuis niet volledig te verbieden, ook niet als er reguliere horeca in de buurt is. Wij verzoeken u daarom de voorwaarden voor 12 para-commerciële evenementen per jaar voor de Stichting te onderzoeken en deze vóór de verkoop officieel vast te leggen.

**Sluitende afspraken over de verhuur en aanpassing van het terras**
De toekomstige eigenaar van het eetcafé heeft aangegeven het terras — dat destijds door de Stichting zelf is aangelegd — langdurig te willen huren en te willen aanpassen. Om misverstanden te voorkomen, dienen er voorafgaand aan de verkoop tussen de gemeente, de Stichting en de nieuwe eigenaar harde afspraken te worden verankerd in een bindend huurcontract. Dit contract moet helderheid bieden over het gebruik, de toegestane aanpassingen, het onderhoud, de opzegtermijnen en de staat van oplevering bij beëindiging.

**Voorkomen van oneigenlijk gebruik van het dak**
In het verleden is gebleken dat het dak van het gemeenschapshuis door bewoners van de bovenverdieping van het eetcafé werd gebruikt als dakterras en als uitlaatplaats voor huisdieren. Dit heeft geleid tot de nodige overlast en schade. Het is van groot belang dat er vóór de verkoop bindende voorwaarden worden vastgelegd die dit oneigenlijk gebruik in de toekomst verbieden.

**Regelmatige voortgangsrapportages aan de raad**
Aangezien al deze voorwaarden van belang zijn voor een succesvolle en breed gedragen afwikkeling van deze verkoop, draagt de raad het college op om regelmatig voortgangsrapportages aan de gemeenteraad te presenteren, zodat de raad tijdig kennis kan nemen van de ontwikkelingen en afhandeling van voornoemde wensen en bedenkingen.

De raad is van mening dat alle afspraken en voorwaarden tussen de gemeente, de Stichting en de nieuwe eigenaar van het eetcafé schriftelijk vastgelegd moeten worden voordat de definitieve verkoopakte wordt ondertekend.

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben, verblijven wij in afwachting van uw uitvoering.

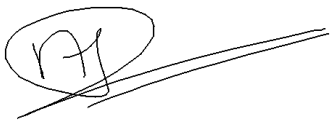
Met vriendelijke groet,
Namens de gemeenteraad van Gulpen-Wittem,

de raadsgriffier,



dhr. mr. R. Reichrath

de burgemeester,



mw. ing. N.H.C. Ramaekers-Rutjens