



# Gemeente Woudenberg

ARCHIEF EXEMPLAAR

De Vereniging van Eigenaren van Voorstraat 16  
t.a.v. De heer T. van Garderen  
Ter Maatenlaan 37  
3931 WE Woudenberg

Verzonden op: **10 AUG. 2021**  
Zaaknr: Z.331885  
Contactpersoon: De heer M. Copier  
Onderwerp: Constateringsbrief

Geachte heer van Garderen,

Op 6 mei 2021 heeft onze toezichthouder samen met een medewerker van de VRU een controle verricht op het perceel Voorstraat 16 te Woudenberg. Tijdens dit bezoek is gecontroleerd of de verbouwingshandelingen die reeds uitgevoerd zijn op het perceel voldoen aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan Kom Woudenberg, artikel 9, Centrum en of de reeds uitgevoerde verbouwingen voor bewoning van het pand voorts in overeenstemming zijn met de bouwvoorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Woningwet.

### Bij de controlebezoeken zijn de volgende overtredingen geconstateerd

Op het dakterras aan de achterzijde van het pand op de eerste verdieping is een balkon aanwezig zonder valbeveiliging. Toezichthouder de heer Copier heeft met u hierover gesproken en mondeling afgesproken dat u een brief zal ontvangen wegens het niet geplaatst hebben van een valbeveiliging. Daarnaast verhuurt u de tweede verdieping van het pand als woning. Voor deze bewoning is geen omgevingsvergunning verleend. De ruimtes die u verhuurt voldoen niet aan het Bouwbesluit 2012 en de Woningwet. Van deze overtredingen zijn foto's gemaakt.

### Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Volgens artikel 2.1 lid 1 onder a is het verboden een project uit te voeren welke geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk zonder omgevingsvergunning.

Artikel 2.1 lid onder c geeft aan dat het is verboden een project uit te voeren welke geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Artikel 2.3a bepaalt dat het verboden is om een bouwwerk zonder omgevingsvergunning in stand te laten.

### Bouwbesluit 2012

Artikel 2.15 eist dat er een valbeveiliging aanwezig is op de rand van het dakterras wanneer de hoogte met de vloer daaronder meer dan één meter bedraagt. In uw geval is de gemeten afstand tot het trottoir 3.10 meter.

Gemeente  
Woudenberg  
Parklaan 1  
Woudenberg

t 14033  
e info@  
woudenberg.nl  
w www.woudenberg.nl

Postadres:  
Postbus 16  
3930 EA  
Woudenberg

Bank:  
N.V. Bank,  
Nederlandse Gemeenten  
28.50.09.753

KvK: 50676725  
IBAN: NL85BNGH 0285009753  
BIC: BNGHNL2G  
BTW: NL002508679B02

#### Woningwet

Artikel 1b, lid 2 onder 2 bepaalt dat het verboden is een bestaand bouwwerk, open erf of terrein in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein van toepassing zijnde voorschriften.

Artikel 1b, lid 2 onder 3 bepaalt dat het verboden is een bouwwerk, open erf of terrein in gebruik te nemen, te gebruiken of te laten gebruiken, anders dan in overeenstemming met de op die ingebruikneming of dat gebruik van toepassing zijnde voorschriften.

Artikel 1b, lid 2 onder 4 bepaalt dat het verboden is (tenzij een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk het uitdrukkelijk toestaat) het verboden is een bouwwerk, dan wel een deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften.

#### Ten aanzien van de overtredingen komen wij tot het volgende

Wij hebben onderzocht of de strijdigheid kan worden gelegaliseerd. De conclusie is dat legalisatie voor de valbeveiliging mogelijk is. Wij verzoeken u daarom om op **uiterlijk 1 september 2021** een aanvraag voor omgevingsvergunning in te dienen via het omgevingsloket online voor het plaatsen van een valbeveiliging/balkon/hekwerk dat voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Tot het moment waarop er een omgevingsvergunning voor de valbeveiliging is verleend **dient u binnen één week na verzenddatum van deze brief** een tijdelijke voorziening van één meter hoog te plaatsen voor vallen vanaf het dak te voorkomen. Deze voorziening mag geen opstap mogelijkheid hebben binnen 50 cm, gemeten vanaf het dak op de eerste verdieping. De maximale tussenruimte tussen eventuele aanwezige spijlen mag maximaal 5 cm zijn (een houten plaat behoort ook tot een tijdelijke oplossing).

Voor de tussenruimte tussen de trapboom en het aanwezige raamkozijn in de buitengevel langs de trap die toegang biedt tot, zoals u het genoemd heeft huisnummer 16c, moet ook een voorziening getroffen worden die ervoor zorgt dat de trap doelmatig en veilig gebruik kan worden als vluchtweg. Tijdens de gehouden controle heb ik u een voorbeeld aangedragen. Ik heb u als voorbeeld aangereikt dat u de ruimte tussen de trapboom en het raamkozijn dicht kon maken middels een houten plaat of om het daglicht te behouden met een plaat perspex. Zodra u deze werkzaamheden heeft uitgevoerd dient u dit te melden bij de Toezichthouder Wabo via [loketiefomgeving@woudenberg.nl](mailto:loketiefomgeving@woudenberg.nl) of [m.copier@woudenberg.nl](mailto:m.copier@woudenberg.nl).

Voor de bewoning moet u ook op **uiterlijk 1 september 2021** een principe verzoek indienen waaruit blijkt dat de bewoning volgens u wel gaat/kan voldoen aan het geldende bestemmingsplan, het Bouwbesluit 2012 en de Woningwet. Tijdens de gehouden controle heeft u een voorbeeld als oplossing aangedragen. Dit voorbeeld is op uw verzoek besproken met een plantoetser. De plantoetser heeft aangegeven dat er een principe verzoek moet worden ingediend om te kijken of de illegale bewoning mogelijk gelegaliseerd kan worden. Mocht het principe verzoek een positief antwoord opleveren, dan moet u ook hier een omgevingsvergunning via het omgevingsloket online voor indienen.


Consequenties niet-naleving

Wanneer de valbeveiliging en een veilige vluchtroute via de trap niet overeenkomstig de regels die het Bouwbesluit 2012 hiervoor voorschrijft geplaatst wordt en er geen aanvragen worden ingediend zullen wij gebruik maken van de wettelijke sanctiemiddelen die ons ter beschikking staan om tegen de strijdigheid op te treden. De kosten van dergelijke maatregelen komen voor uw rekening. Wij gaan er voornamelijk van uit dat deze maatregelen achterwege kunnen blijven.

Nadere informatie

Informatie over deze brief is te verkrijgen bij de heer M. Copier via telefoonnummer 14033 en/of via het mailadres [m.copier@woudenberg.nl](mailto:m.copier@woudenberg.nl).

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Woudenberg  
Namens dezen,



M. Copier  
Toezichthouder Wabo