

De vereniging van eigenaren van Voorstraat 16
T. van Garderen
Ter Maatenlaan 37
3931 WE WOUDENBERG

Onderwerp: principeverzoek

Woudenberg, 11 oktober 2021

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief d.d. 10 augustus 2021 (met zaaknummer Z.331885) treft u bijgaand mijn reactie aan.

In deze brief geeft u, voor zover in dit verzoek van belang, onder meer aan dat voor wat betreft de bewoning op de twee/derde verdieping van Voorstraat 16 een principeverzoek moet worden ingediend teneinde te onderzoeken of de extra bewoning aldaar kan worden gelegaliseerd. Deze bewoning voldoet niet aan geldende wet- en regelgeving. Hierover is ook een aantal keer goed telefonisch contact geweest om het vraagstuk scherp te krijgen en naar een oplossing toe te kunnen werken.

Woningwet en Bouwbesluit 2012

Ter onderbouwing treft u onder andere actuele (bouwkundige) tekeningen aan. Op de ene serie tekeningen is de huidige situatie in beeld gebracht (Bijlage 1) en op de andere set zijn de noodzakelijke wijzigingen opgenomen, zoals wij hebben besproken om te kunnen voldoen aan de Woningwet en het Bouwbesluit 2012. Graag verwijs ik verder korthedshalve naar deze tekeningen.

Bestemmingsplan

Op grond van het geldende bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg ('**Bestemmingsplan**') is hier de bestemming 'Centrum' van toepassing (art. 9). Krachtens de specifieke gebruiksregels zoals vastgelegd in artikel 9.3 van het Bestemmingsplan is een aanvulling opgenomen aangaande 'het wonen' zoals bedoeld in artikel 9 eerste lid onder a van het Bestemmingsplan. Deze situatie doet zich hier voor.

Er is namelijk sprake van uitbreiding van het aantal woningen ten opzichte van het bestaande aantal. Om precies te zijn van één naar twee woningen. Hierna worden de voorwaarden voor toepassing van deze specifieke gebruiksregels toegelicht in de volgorde van die bepaling (art. 9.3 van het Bestemmingsplan):

- a. Toevoeging van de woning op de verdieping. Het betreft hier de toevoeging van een woning op de verdieping. De tweede en de derde verdieping, zoals ook uit Bijlagen 1 en 2 blijkt;
- b. Stedenbouwkundig inpasbaar. De bewoning vindt plaats op de tweede en derde verdieping van een bestaand bouwwerk. Van deze situatie zijn o.m. gevelaanzichten vervaardigd die als bijlage zijn opgenomen. Er zijn hoegenaamd geen aanpassingen;
- c. Geen onevenredige hinder. Het betreft hier een bestaande situatie, omdat er al wordt gewoond. Omdat het slechts om (de toename van) één woning gaat, die zich bovendien in een bestaande woonomgeving bevindt, kan geen sprake zijn van onevenredige hinder; en
- d. Voldoende parkeergelegenheid. Ook hier is van belang dat sprake is van toename van slechts één woning ten opzichte van de bestaande situatie. Parkeren op eigen terrein is echter niet mogelijk. Krachtens artikel 35.1.1. van het Bestemmingsplan kan in afwijking van parkeren op eigen terrein, parkeren in het openbaar gebied worden opgelost. Dit zou bijvoorbeeld

kunnen op de zeer nabij gelegen openbare parkeerplaats aan het Kerkplein. Mede gelet op het aangevoerde is de vraag of u (ook) in deze situatie een parkeerdrukmeting verlangt om te beoordelen of er geen onevenredige parkeerdruk ontstaat. Zo ja, dan vernemen wij graag aan welke voorwaarden deze dient te voldoen. Er gaan door de (ver)bouw in elk geval geen bestaande parkeerplaatsen verloren. Het gaat immers om een inpanidige verbouwing.

Als voldaan wordt aan deze specifieke gebruiksregels, voldoet de bewoning van rechtswege aan de bestemming en vindt geen afwijking van het Bestemmingsplan plaats. In dat geval is een (tijdelijke) herziening van het Bestemmingsplan niet nodig en zou alleen omgevingsvergunning voor de (ver)bouw zelf zijn vereist.

Woonbehoefte

In verband met dit verzoek is het van belang dat, zoals bekend, het vinden van een woning in de huidige woningmarkt niet meevalt. In 2020 heeft de gemeente Woudenberg een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Hieruit bleek dat in alle segmenten woningen nodig zijn, zowel in sociale huur, vrijesector huur als koop.

Als het gaat om kleine woningen in een voor starters bereikbare huur, waar dit verzoek op ziet, neemt het aantal actief woningzoekenden jaarlijks toe, voornamelijk door de groei van het aantal jonge actief woningzoekenden met een laag en middeninkomen. Woningen worden in toenemende mate verhuurd aan de lage middeninkomens.¹ Een toevoeging van woningen in dit segment is daarom zeer gewenst.

Ten slotte

Graag hoor ik van u of u zo voldoende informatie hebt om tot een gedegen beoordeling van mijn verzoek te kunnen komen. Mocht dat onverhoopt niet zo zijn, dan verneem ik graag wat ontbreekt. Ik zal deze gegevens dan zo spoedig mogelijk aan u overleggen. Mocht het overigens nodig zijn de plannen wat aan te passen om wel te kunnen voldoen aan de toepasselijke wet- en regelgeving dan houd ik mij aanbevolen.

Ten slotte doe ik hierbij een beroep op u om bij uw beoordeling, voor zoveel nodig, dezelfde positieve grondhouding in te nemen als eerder bij de vergunningverlening voor de bovenwoning aan de Voorstraat 14. Er is namelijk sprake van een gelijk geval.

Ik hoop in elk geval voldoende gegevens te hebben verstrekt om tot een positief antwoord op mijn verzoek te kunnen komen. Ook zou ik willen weten welke stappen ik nog moet zetten voor vergunningaanvraag. Er is mij veel aan gelegen om de bestaande situatie te legaliseren.

Met vriendelijk groet,

T. van Garderen

Bijlagen

1. Tekeningen huidige situatie;
2. Tekeningen toekomstige situatie.

¹ Bron: <https://gemeentebestuur.woudenberg.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2020/26-november/20:00>
agenda punt 10 oplegger 2020+ behorende bij de Woonvisie 2019+.