

**Verzonden op:****Zaaknr:** Z.335698**Contactpersoon:** L. Toppen**Afdeling:** Beleid en Advies**Bijlage(n):** Geen**Onderwerp:** Antwoordbrief principeverzoek Voorstraat 16  
De vereniging van eigenaren van Voorstraat 16

Geachte heer van Garderen,

T. van Garderen  
Ter Maatenlaan 37  
3931 WE WOUDENBERG

Uw principeverzoek voor het perceel aan de Voorstraat 16 is in hoofdlijnen getoetst aan de huidige wet- en regelgeving. De conclusie lichten wij nader toe in deze brief.

**Verzoek**

Naar aanleiding van de constateringsbrief, d.d. 10 augustus 2021, heeft u een principeverzoek ingediend voor de Voorstraat 16. Het ingediende principeverzoek heeft betrekking op de legalisatie van de gesplitste verdiepingen in twee wooneenheden. Ook heeft u tekeningen aangeleverd met als voornemen te voldoen aan het Bouwbesluit 2012 en de Woningwet.

**Beoordeling verzoek**

*Geconstateerde strijdigheden met bestemmingsplan, Bouwbesluit 2012 en Woningwet*  
Naar aanleiding van een controle op het perceel Voorstraat 16 heeft op u op 10 augustus 2021 een constateringsbrief ontvangen met daarin de geconstateerde overtredingen. Geconstateerd is dat in afwijking van het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Woudenberg' de verdiepingen zijn gesplitst in twee woningen, waarbij de tweede verdieping op dit moment wordt verhuurd. Verder is gebleken dat er niet wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012 en de Woningwet, waardoor er sprake is van een onveilige situatie.

*Bouwbesluit 2012 en Woningwet*

Uit de bijgevoegde tekeningen blijkt in eerste opzicht dat er voldaan kan worden aan het Bouwbesluit 2012 en de Woningwet. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning vindt de definitieve toetsing aan het Bouwbesluit 2012 en Woningwet plaats.

*Bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg*

Voor de locatie Voorstraat 16 geldt binnen het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Woudenberg' (en de correctieve herziening) de bestemming 'Centrum'. Hierbinnen is geregeld dat binnen deze bestemming is toegestaan; wonen uitsluitend op de verdieping, detailhandel, bedrijven voor zover voorkomend in ten hoogste categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging en horeca t/m categorie 2a.

In artikel 9.3 is in aanvulling op het bepaalde in artikel 9.1 sub a bepaald dat bij de uitbreiding van het aantal woningen ten opzichte van het bestaande aantal deze toename:

- a. betreft een toevoeging van een woning op de verdieping;
- b. stedenbouwkundig inpasbaar is;
- c. niet leidt tot onevenredige hinder;
- d. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in artikel 36 lid 1.

Bij de definitieve aanvraag zal aangetoond moeten worden dat er voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 9.3. Gezien de locatie en de omvang van het perceel is het niet mogelijk te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor de parkeerbehoefte zal daarom gebruik gemaakt worden van de parkeergelegenheid in het openbaar gebied. Volgens de regels van het bestemmingsplan zal er een parkeerdrukmeting uitgevoerd moeten worden. Daarom zal in het kader van de aanvraag

omgevingsvergunning middels een parkeerdrukonderzoek moeten worden aangetoond dat het plan geen onevenredige gevolgen heeft voor de parkeerdruk in de omgeving.

#### *Visie op de Retail*

In de Visie op de Retail is de noodzaak van de winkels vastgelegd waarbij de parkeerbehoefte in de openbare ruimte van belang is. Daarbij worden woningen op de bovenverdieping niet uitgesloten, maar moet er onder andere zorgvuldig worden afgewogen of aan de parkeereisen kan worden voldaan. Specifiek voor de Voorstraat 16 is vastgelegd dat de functieverandering naar wonen mogelijk wordt op het moment dat de locatie en de gevolgen van de nieuwe ingang van de supermarkt bekend zijn.

In dit geval is er geen sprake van een functieverandering omdat op de verdieping al wordt gewoond. Het planvoornemen betreft het splitsen van de verdiepingen in twee woningen. Nadat er duidelijkheid is over de nieuwe locatie en ingang van de supermarkt blijft er ruimte om ook een definitieve invulling te geven aan de begane grond van het pand aan de Voorstraat 16. Dit zal waarschijnlijk geen betrekking hebben op de bovenverdieping. Verder zal er logischerwijs sprake zijn van voldoende parkeergelegenheid omdat situatie al sinds 2019 plaatsvindt.

#### **Conclusie**

Op grond van uw verzoek zijn wij van mening dat in principe medewerking mogelijk is, indien aan alle voorwaarden wordt voldaan. Om te kunnen starten dient u eerst een formele wabo afwijkingvergunning aan te vragen via het Omgevingsloket. Hierbij moet u een duidelijke tekening van het voorgenomen plan toevoegen waaruit ook blijkt dat er voldaan wordt aan het Bouwbesluit 2012 en Woningwet. Ook zal er een parkeerdrukmeting in de omgeving moeten worden uitgevoerd.

#### **Algemeen**

Wij wijzen u erop dat er geen sprake is van een besluit zoals bedoeld in art. 1.3 Awb. Tegen een reactie op een principe verzoek kan geen bezwaar of beroep ingesteld worden. Indien u een voor beroep vatbare beschikking wenst te ontvangen, dient u eerst een volledige ontvankelijke Wabo-vergunning aanvraag. Aan de behandeling daarvan zijn legeskosten verbonden.

Als u vragen over het besluit heeft, kunt u contact op nemen met L. Toppen via mail [l.toppen@woudenberg.nl](mailto:l.toppen@woudenberg.nl) of telefonisch 14033.

Hoogachtend,  
namens burgemeester en wethouders van Woudenberg

L. Toppen  
Adviseur ruimtelijke ordening