



Gemeente  
Woudenberg

## RAADSVORSTEL 2022

---

**Datum  
voorstel:** 15 maart  
2022

**Registratiekenmerk:** Z.335602  
**Raadsvergadering van:** 28 april 2022  
**Vergadering Commissie van:** 12 april 2022  
**Portefeuillehouder:** D.P. de Kruif  
**Behandelend ambtenaar:** I.K. Kuperus

**Onderwerp/ voorstel:** Vaststellen bestemmingsplan Schoolstraat 9

---

Aan de Raad.

### Voorstel

Wij stellen u voor

1. Het bestemmingsplan Schoolstraat 9, bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat 9 IMRO.0351.BBkschoolstr9 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.
3. ten aanzien van de anterieure overeenkomst de geheimhouding krachtens artikel 25 lid 3 van de gemeentewet te bekrachtigen op grond van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur.

### Inleiding

Namens de eigenaar van het perceel Schoolstraat 9 is het bijgevoegde ontwerp bestemmingsplan ingediend. Het verzoek betreft de herontwikkeling van het perceel achter Schoolstaat 9. In het plan wordt de bestaande bedrijfsfunctie omgezet naar een woonfunctie ten behoeve van kleine woningen bedoeld voor verhuur. Ter plaatse van de huidige bebouwing wordt een gebouw voor maximaal 10 en minimaal 8 appartementen gerealiseerd. Alle bestaande bebouwing binnen het plangebied wordt gesloopt.

### Centrale vraag

Kunt u instemmen met de formele vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan?

### Beoogd resultaat (wat)

De functieverandering van een bedrijfslocatie in het centrum naar een toekomstgerichte passende woonfunctie met kleine woningen. Met de herontwikkeling kan een kwaliteitsverbetering van het binnengebied bereikt worden.

### Kader

*Geprint op: 31-03-2022 20:54:07uur*

*/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/ec09b80c-2fdd-43b3-bea9-698c25bfa6bd.docx*

Bestemmingsplan Bebouwde Kom, Structuurvisie, Provinciale Ruimtelijke verordening, Woonvisie Woudenberg.

### **Argumenten**

Samengevat bestaat het plan uit de verandering van de huidige bedrijfsbestemming in een woonbestemming met een bouwvlak dat ruimte biedt aan 8-10 kleine woningen. Op eigen terrein is ook ruimte voor de noodzakelijke parkeerplaatsen. Bewust is sprake van 8 tot 10 woningen omdat de fysieke ruimte in het bouwvlak mogelijk te krap is voor 10 woningen met voldoende vluchtwegen etc. Bij de nadere uitwerking van de plannen ten behoeve van de noodzakelijke bouwvergunning zal dit definitief worden. Zowel bij 8 als bij 10 woningen zal sprake zijn van een diversiteit in omvang van de woningen, vooral voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Een mooie en passende aanvulling op het woningaanbod.

Gelet op Woonvisie 2019+ met oplegger 2020 is sprake van een gewenste ontwikkeling. Een bedrijfslocatie wordt omgezet naar een woonlocatie met kleine woonvormen die geschikt zullen zijn voor starters en kleine huishoudens. De te realiseren appartementen met een gebruiksoppervlak kleiner dan 60 m<sup>2</sup>, zijn bestemd voor verhuur als Sociale huurwoning aan de doelgroep een- en tweepersoonshuishoudens (jongeren, eenoudergezinnen en ouderen). De appartementen groter dan 60 m<sup>2</sup> worden door Exploitant verhuurd als vrije sector huurwoning. De afspraken rond de verhuur en het beschikbaar stellen van deze woningen voor de doelgroep zijn vastgelegd in de bij dit bestemmingsplan behorende anterieure overeenkomst.

### *Zienswijzen*

De initiatiefnemer heeft voor de inzage van het plan vooroverleg gevoerd met direct belanghebbenden. Het bestemmingsplan heeft zes weken van 25 januari 2022 tot en met 8 maart 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingebracht.

### **Duurzaamheid en Inclusie**

De terreininrichting en de bouw van de woningen in het plan zullen aan de nieuwste wetgeving op het gebied van duurzaamheidseisen voldoen.

### **Maatschappelijke participatie**

De directe omgeving is geïnformeerd door de initiatiefnemer. De benaderde bewoners hebben geen bezwaar tegen de wijziging van de bestemming en de invulling van het achterterrein van Schoolstraat 9. Hierbij zijn wel opmerkingen gegeven, deze staan samengevat in het bijgevoegde verslag van de gesprekken met de bewoners. De veranderingen in het concept hebben het draagvlak in de buurt vergroot en er zijn geen zienswijzen ingediend.

### **Coronavirus**

Niet van toepassing op deze procedure.

### **Beoogd resultaat (hoe)**

Het besluit van de raad over het ontwerp bestemmingsplan.

### **Financiële consequenties**

Leges verordening en anterieure overeenkomst zijn van toepassing.

### **Aanpak/uitvoering**

De vaststelling van het bestemmingsplan Schoolstraat 9 wordt in de Woudenberger en de Staatscourant bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter visie. Tijdens deze termijn van ter visielegging kan beroep worden ingesteld worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan Schoolstraat 9 vaststellen en na de besluitvorming ter inzage leggen.

**Communicatie**

Regulier volgens de wettelijke procedure.

**Bijlage(n)**

- Concept raadsbesluit
- Collegeadvies
- Ontwerp bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)

Voor de raadsleden de Anterieure overeenkomst.

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler  
Secretaris

M. Jansen-van Harten  
burgemeester