

Verslag van contact en informatie aan direct aanwonenden van locatie achter Schoolstraat 9 te Woudenberg

Datum verslag: 9 juli 2021

Het plan

Locatie Schoolstraat 9 is verkocht.

Het bestaande woonhuis met garage blijft behouden als woonhuis. Daartoe is bij het kadaster een VKG bepaald met een zelfstandig kadastraal nummer. De bestemming van de woning is inmiddels gewijzigd van bedrijfswoning naar burgerwoning. Het wijzigingsplan is opgesteld door Kubiek (Veenendaal), heeft het kenmerk NL.IMRO.0351.WZSchoolstr9-VG01 en is inmiddels onherroepelijk geworden.

Over de invulling van het achterterrein van locatie Schoolstraat 9 is ten tijde van de informatie m.b.t. het wijzigen van de bestemming van de woning informatie verstrekt, bestaande uit een situering van 10 prefab woningen verdeeld over 2 bouwlagen en 11 parkeerplaatsen (bijlage 3 bij verslag d.d. 14-08-2020). Later, op 14-09-2020, ontvingen wij een brief van een aantal omwonenden, waarin o.a. zorg werd uitgesproken over het aantal verkeersbewegingen, de parkeerdruk en de eenzijdigheid van de doelgroep. Op grond daarvan is besloten het plan aan te passen, meer variatie in grootte van de woningen te maken en de prefab units te vervangen door permanente bouw.

Toelichting wijze van informeren

In verband met de beperkingen door Covid19-virus is besloten direct aanwonenden afzonderlijk te bezoeken voor toelichting/informatie over het invullingsplan voor het achterterrein. Op **bijlage 1** treft u een overzicht van de benaderde adressen.

Bezochte adressen

Totaal zijn 25 adressen benaderd. Daarvan liggen er 18 aan de Schoolstraat, 3 adressen aan de Schoutstraat, 3 adressen aan de Geeresteinselaan en 1 adres aan de Middenstraat. Alle adressen zijn geïnformeerd met de informatie op **bijlage 2** door overhandiging of via brievenbus/mail. De bezoeken zijn uitgevoerd tussen 26 en 9 juli 2021. Vooruitlopende op de genoemde bezoeken heeft op 05-05-2021 contact plaatsgevonden met de initiatiefnemer van de brief van 14-09-2020 waarin een aantal omwonenden hun zorg uitspraken.

Conclusie n.a.v. bezoeken en informatie

Vijf van de benaderde eigenaren/bewoners waren gedurende de periode 26-6 tot 9-7 niet thuis; één daarvan had eerder al aangegeven geen bezwaar te hebben, twee daarvan zijn bij thuiskomst door burens geïnformeerd, terwijl de twee eigenaar/bewoners bij herhaling niet thuis getroffen is. Geen van de vijf niet thuis aangetroffen eigenaren/bewoners heeft na ontvangst van de informatie contact opgenomen. Eén eigenaar/bewoner doet eerste bezoek geen uitspraak; bij tweede bezoek was bewoner niet thuis. Negentien van de benaderde eigenaren/bewoners heeft geen bezwaar tegen de wijziging van de bestemming en de invulling van het achterterrein van Schoolstraat 9. Daarbij zijn wel de volgende opmerkingen gemaakt:

- a. **Privacy.** Twee eigenaren/bewoners gaven aan dat de wijze waarop de privacy geborgd is zo moet blijven (o.a. op de verdieping toepassen van lichtdoorlatend ondoorzichtig glas en doorgetrokken blinde muur);
- b. **Suggestie.** Eén eigenaar/bewoner doet de suggestie om de bergingen naar de andere kant (westzijde) te verplaatsen waardoor er meer parkeerplaatsen gemaakt zouden kunnen worden.
- c. **Opstelplaats.** Eén eigenaar/bewoner merkt op dat er goed gekeken moet worden naar de opstelplaats voor afvalcontainers in openbaar gebied op ophaaldagen;
- d. **Erfscheiding.** Eén eigenaar/bewoner wil in een later stadium afstemmen over de inrichting van de erfscheiding. Een tweede eigenaar/bewoner wil de bestaande erfscheiding met zijn kavel handhaven.
- e. **Parkeren.** Drie eigenaren/bewoners geven aan dat de parkeersituatie in de Schoolstraat problematisch is en verzoeken goed aandacht te geven aan oplossen van parkeren op eigen terrein.

Vervolg op bezoek en informatie

Dit verslag is met bijlagen verstrekt aan de 25 bezochte adressen.

Bijlagen

1. Kaartje met aanduiding adressen waar informatie is verstrekt
2. Verstrekte informatie over invulling van het achterterrein Schoolstraat 9

BIJLAGE 2 - verstrekte info aan eigenaren/bewoners in de directe omgeving van de Schoolstraat 9 te Woudenberg

Woudenberg, 11 juni 2021

Betreft: wijziging van de bestemming bedrijf-1 achter Schoolstraat 9 te Woudenberg naar woonbestemming

Geachte bewoner,

Zoals u bekend is vorig jaar de woning met bedrijfsgebouwen Schoolstraat 9 verkocht aan Ricky van Wolfswinkel. In augustus 2020 bent u geïnformeerd over de bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar reguliere woning. Die bestemmingswijziging had uitsluitend betrekking op de woning en is inmiddels gerealiseerd en onherroepelijk geworden.

Naar aanleiding van vragen over invulling van de bedrijfsgebouwen meldden wij destijds in het verslag d.d. 14-8-2020: *“Er zijn vragen gesteld over de invulling van het achterterrein van locatie Schoolstraat 9. Onder voorbehoud (gemeente beoordeelt de gewenste invulling) wordt een schematische kaart getoond (bijlage 3). Medegedeeld wordt dat daar later met de omgeving over gesproken zal worden.”* Het betrof een invulling met 10 studio's in 2 bouwlagen. Later ontvingen wij een brief (14-9-2020) met een standpunt van 6 omwonenden waarin zorg over de toename van verkeersbewegingen en parkeerdruk wordt uitgesproken, alsmede een uitgesproken voorkeur voor een andere invulling van de doelgroep (liever senioren i.p.v. starters.).

Op dit moment is het concept bestemmingsplan voor de invulling van het voormalige bedrijfsgedeelte gereed. De insteek is om de bestemming te wijzigen naar wonen. Het aantal wooneenheden bedraagt 10 stuks. Ten opzichte van de destijds getoonde schematische invulling en mede naar aanleiding van opmerkingen van omwonenden, is de situering van het plan gewijzigd. Ook is het principe van prefab units vervangen door permanente bouw. Bovendien is maximaal aandacht besteed aan behoud van privacy van omliggende kavels. De woningen variëren meer in grootte, met als gevolg dat de doelgroep meer gemengd zal zijn. Als bijlage treft u de nieuwe situatie aan. Tevens treft u de concept verbeelding aan die onderdeel vormt van het conceptbestemmingsplan. Op die verbeelding is het bouwvlak aangegeven.

Ter toelichting:

Het plan omvat 6 studio's, 2 tweekamerappartementen en 2 driekamerappartementen. Er zijn 11 parkeerplaatsen op eigen terrein. Tevens is voor elke eenheid een standaard berging van 5 m² aanwezig. De entree-zijde van alle appartementen ligt aan de parkeerszijde.

Volume

De huidige bebouwing meet ruim 500 m² vloeroppervlak en bestaat uit een sorteer-/winkelruimte en een koelcelcomplex. De nokhoogte van het geheel bedraagt ca. 6 m+. In het nieuwe plan bedraagt het te bebouwen vloeroppervlak 330 m² en de bouwhoogte ca. 6.30 m+ (plat dak).

Privacy

De openingen in de gevel zijn vooral gericht op de zuidzijde (richting kavel Hofland). Op de begane grond zijn openingen in de andere gevels voorzien van normaal vensterglas. Vanwege de aanwezige of te vervangen erfscheiding (ca. 2 meter hoog) zal dit weinig effect hebben op omliggende percelen. Op de verdieping zullen de openingen in de overige gevels van de appartementen worden voorzien van lichtdoorlatend ondoorzichtig glas. De twee- en driekamerappartementen beschikken op de verdieping over een balkon. De studio's op de verdieping hebben geen balkon, maar een zogenaamd frans balkon.

Verkeersdruk en parkeren

Conform de Crow publicatie 381 zijn voor de doelgroep/woningtype ca 9 parkeerplaatsen nodig. Er zijn 11 parkeerplaatsen aanwezig. Met andere woorden het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost. Het

aantal verkeersbewegingen behorende bij deze woningen bedraagt volgens de Crow publicatie 381 maximaal 33. Bij het gebruik als bedrijfsruimte categorie 1 wordt bij het aanwezige oppervlak uitgegaan van 25 verkeersbewegingen per etmaal. Er is dus sprake van een te verwaarlozen toename van verkeersbewegingen per etmaal (8 motorvoertuigbewegingen per etmaal).

Doelgroep:

De doelgroep is gemengd, dat wil zeggen startende jongeren in de studio's, terwijl de appartementen bestemd zijn voor (één ouder)gezinnen/ouderen. De toewijzing van studio's en appartementen is aan regels gebonden (gezinssamenstelling, leeftijd en inkomen). Door de aangebrachte variatie in woningtypen zal de samenstelling van bewoners ook meer gemengd zijn dan in het oorspronkelijke plan.

Proces:

In verband met de beperkingen die corona met zich meebrengt wordt u persoonlijk benaderd. Deze brief met bijlagen wordt bij u achtergelaten.

Met vriendelijke groet,

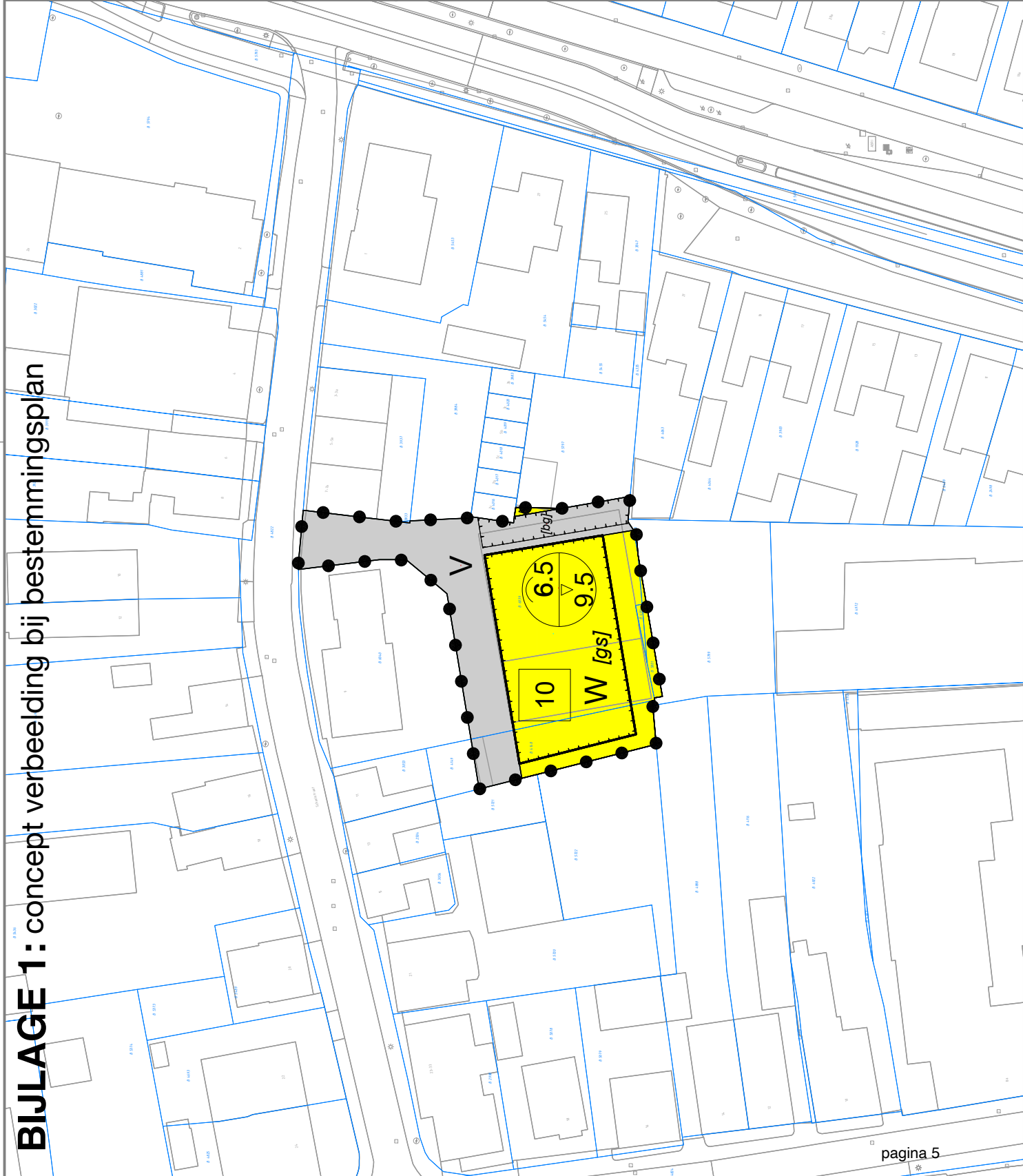
Ricky van Wolfswinkel



Bijlagen

1. Verbeelding bij bestemmingsplan met bouwvlak
2. Concept plan

BIJLAGE 1: concept verbeelding bij bestemmingsplan



LEGENDA



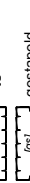
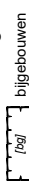
Enkelbestemmingen



Bouwvlakken



Bouwaanduidingen



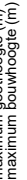
Maatvoeringen



maximum aantal wooneenheden



maximum goothoogte (m)



maximum bouwhoogte (m)

Verklaring



Topografische en kadastrale gegevens

Verstebestuur:

Versie A

Datum

26-04-2021

Tekenaar

FH

Gemeente Woudenberg
Bestemmingsplan Schoolstraat 9

Tekeninggegevens:

Datum

26-04-2021

Projectnummer

K21043

Schepenaar

Bestuursplan

Blad

1

Formaat

A3

Identificatie

NL.IMRO.0351.BBkschoolstr9-0w01



Ruimtelijke plannen
Bouwen en bebouwen
Ruimte en juridische
Kubiek 117
300-38, Veenendaal
tel. 0318 - 51 12 06

BIJLAGE 2 - blad 1: concept van verkaveling en begane grond woongebouw

Datum: 10 juni 2021



Gestreepte blauwe lijn is contour huidige bebouwing

BIJLAGE 2 - blad 2: concept van verkaveling en verdieping woongebouw

Datum: 10 juni 2021

