Gemeente
Scherpenzeel

Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 18 augustus 2026	Portefeuille	: wethouder H.J. Molenaar
Raadsvergadering	: 24 september 2026		
Agendapunt	: 20	Zaaknummer	: 176400 / 176421
Bijlage(n)	: 3		

Onderwerp: BOPA Woningsplitsing Dorpsstraat 227

Wettelijke grondslag
Het adviesrecht van de raad heeft als grondslag artikel 16.15 a onder b. van de Omgevingswet in combinatie met bijlage 1 (lijst van gevallen adviesrecht en participatie buitenplanse omgevingsplanactiviteit) behorende bij het raadsbesluit Omgevingswet-Adviesrecht van 6 februari 2025. Hier is sprake van een bindend advies. De grondslag voor de participatieplicht betreft artikel 16.55 lid 7 van de Omgevingswet.

De grondslag voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL) is artikel 4.2 van de Omgevingswet.

Beoogd effect
Door het besluit van de raad ontstaat er duidelijkheid voor de inwoner of de vergunning verleend wordt.

Beslispunten
1. Het college bindend te adviseren om een vergunning te verlenen op grond van de aanvraag d.d. 15 juli 2026 voor het splitsen van de woning op het perceel aan de Dorpsstraat 227.

Aanleiding
Voor het perceel Dorpsstraat 227 is een vergunning aangevraagd om de woning te splitsen waardoor een woning aan de woningvoorraad wordt toegevoegd. Op het perceel ligt al een woonbestemming. Het plan is in strijd met omgevingsplan omdat het aantal woningen volgens dit het omgevingsplan niet mag toenemen. Omdat de extra woning strijdig is met de regels is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) nodig. Voordat deze omgevingsvergunning kan worden verleend, moet het college advies vragen aan de raad. Dit advies is bindend. Daarnaast is participatie verplicht gesteld.

Argumenten

1.1 De bebouwing neemt niet toe

Met de uitvoering van dit plan ontstaat een extra woning zonder dat er een nieuwe woning gebouwd wordt. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan het efficiënt benutten van de beperkt beschikbare grond.

1.2 Parkeren kan op eigen terrein

Voor het plan zijn 3 parkeerplaatsen nodig. Deze kunnen op eigen terrein gerealiseerd worden. Er zijn ook nog 2 andere garages van de buren die bereikbaar zijn via het terrein van de Dorpsstraat 227. Zij hebben door een erfdienstbaarheid het recht om van hun garage naar de weg te komen en te gaan. Zij horen dus niet in het hofje te parkeren. Dat blijft ook zo. Voor deze buren verandert de situatie daarom niet.

1.3 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Op dit moment is het terrein 100% verhard. Met dit plan wordt zoveel mogelijk groen toegevoegd, wat goed is voor de luchtkwaliteit, natuur en water. Ook verandert de bestemming van het perceel niet. Het splitsen van de woning heeft daarom geen effect op bodem, geur en toerisme. Daarom wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) voldaan.

1.4 De nieuwe woningen zijn in lijn met de Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie staat dat er voldoende woningen zijn en komen voor (her)starters en ouderen. Ook willen we graag dat de bewoners van Scherpenzeel toegang hebben tot verschillende types woningen die passen bij hun budget en mogelijkheden. Het plan levert kleinere, betaalbare woningen op voor starters, spoedzoekers en senioren. In dit geval gaat het om de initiatiefnemer en zijn broer die in Scherpenzeel opgegroeid zijn en zo de stap naar de woningmarkt kunnen maken als starters.

1.5 De buren hebben geen bezwaar

De initiatiefnemer heeft de omwonenden geïnformeerd over het initiatief. Het gaat om de bewoners van Dorpsstraat 212, 223 en 225 en de Lindenlaan 2-4. De betreffende bewoners hebben allemaal de plannen gezien en zijn positief over de ontwikkeling en hebben geen bezwaar.

Kanttekeningen

Geen

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin worden onder meer de financiële aspecten opgenomen.

Proces

Als u instemt met dit voorstel dan wordt de omgevingsvergunning verleend. Als u niet instemt en negatief adviseert, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlage(n)
Dorpsstraat 227 Situatietekening
Dorpsstraat 227 Bouwtekening
Dorpsstraat 227 Motivering

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

S.G. van Griethuijsen
Loco-secretaris

H.J. Molenaar
loco-burgemeester