



Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 2 december 2025	Portefeuille	: E. van de Glind
Raadsvergadering	: 12 februari 2026	Behandeld door	: J. Lattasch
Agendapunt	: Vult Griffie in	Zaaknummer	: 152942 / 157115
Bijlage(n)	: 5		

Onderwerp: BOPA - Dorpsstraat 274b

Beslispunten

1. Het college (bindend) te adviseren om een vergunning te verlenen op grond van de aanvraag d.d. 12 maart 2025 voor het legaliseren van de woning op het perceel aan de Dorpsstraat 274b.

Inleiding

Aan de Dorpsstraat 274b is een vergunning aangevraagd om de woning te legaliseren. Het gebouw is in 1995 vergund als studio voor het maken en bewerken van video-opnamen. Sinds 2001 is het gebouw echter al bewoond. De bewoning is strijdig met het omgevingsplan omdat het aantal woningen meer is dan toegestaan. Ook moet de voorgevel van het gebouw geplaatst zijn in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens. Tenslotte is de afstand naar de zijdelingse perceelgrens strijdig met het omgevingsplan. Het gebouw moet 1 meter afstand tot de zijdelingse perceelgrens hebben, tenzij aaneen gebouwd. De afstand is aan beide kanten kleiner dan 1 meter.

Omdat de woning strijdig is met de regels is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) nodig. Voordat deze omgevingsvergunning kan worden verleend, moet advies worden gevraagd aan de raad. Dit advies is bindend. Daarnaast is participatie verplicht gesteld.

Beoogd effect/resultaat

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

Argumenten

1.1. De situatie bestaat al meer dan 20 jaar

Sinds 2001 is de studio bewoond. Zoals ook uit het participatieverslag blijkt hebben de omwonenden er geen last van.



1.2. Parkeren kan op eigen terrein

De bewoners van de nieuwe woning kunnen op eigen terrein parkeren.

1.3. De lange percelen worden efficiënter gebruikt

Het oorspronkelijke perceel is bijna 95 meter diep. Door meer woningen op het perceel toe te staan wordt de ruimte efficiënter gebruikt.

1.4. Het gebouw wordt hergebruikt

Het gebouw is in 1995 vergund als studio voor het maken en bewerken van video-opnamen. Door hier een woning te legaliseren kan de extra woning in een bestaand gebouw gerealiseerd worden. Dat is duurzamer.

Kanttekeningen

1.1 De bewoners aan de Dorpsstraat 274 kunnen niet op eigen terrein parkeren

Het lange perceel is in de jaren gesplitst en er zijn nu ook verschillende eigenaren. De woningen aan de Dorpsstraat 274 hebben hierdoor geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Dat is echter de afgelopen jaren ook al zo geweest. Deze situatie verandert dus niet.

1.2. Er ontstaat een onoverzichtelijke situatie

Als een lang perceel tussen twee straten gesplitst wordt dan worden meestal de woningen aan de straten gebouwd en liggen de achtertuinen tegen elkaar aan. Dat is hier niet het geval. Dit kan voor discussies zorgen wat de voorgevel van de te legaliseren woning is en wat vergunningsvrij gebouwd mag worden in de tuin.

Proces (procedure/vervolg/evaluatie)

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

Duurzaamheidsaspecten

Het gebouw wordt duurzaam hergebruikt.

Communicatie

Het besluit op de vergunningsaanvraag wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd.

Financiële aspecten

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

Begrotingswijziging: nee

Juridische aspecten / grondslag

De aanvraag omgevingsvergunning is op 12 maart 2025 aangevraagd. De beslistermijn voor deze vergunning is acht weken vanaf het moment dat de aanvraag compleet is. De aanvraag was op 8 november 2025 compleet. Dat betekent dat uiterlijk op 3 januari 2026 besloten moet worden op deze vergunning. Indien noodzakelijk kan de beslistermijn met zes weken worden verlengd zodat voldaan wordt aan de wettelijke (beslis)termijn.



Het adviesrecht (van de raad) heeft als grondslag artikel 16.15 a onder b van de Omgevingswet. Hier is sprake van een bindend advies. De grondslag voor de participatieplicht betreft artikel 16.55 lid 7 van de Omgevingswet. Tegen de verlening of weigering van de omgevingsvergunning staat gedurende zes weken (na bekendmaking) bezwaar en beroep open.

Evaluatie

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

A.M. Weststrate
secretaris

M.C. Teunissen
burgemeester