



Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit : 12 mei 2026
Raadsvergadering : 16 juli 2026
Agendapunt : 15
Bijlage(n) : 5

Portefeuille : E. van de Glind
Zaaknummer : 152942 / 169246

Onderwerp: BOPA - Dorpsstraat 274b

Wettelijke grondslag

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.

De grondslag voor een evenwichtige toedeling van functie aan locaties (ETFAL) is artikel 4.2 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. 12 maart 2025 voor het legaliseren van de woning op het perceel aan de Dorpsstraat 274b.

Aanleiding

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.



Argumenten

1.1. 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.

1.2. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De locatie ligt in een gebied met meerdere woningen en een aantal winkels (detailhandel). Voor een winkel is dit geen logische plek gelet op de ligging en het wat ingesloten karakter. Een woning is daarom een betere invulling voor het perceel temeer daar het hier gaat om een legalisatie van een al jarenlang bestaande woning.

Daarnaast is het gebouw bereikbaar voor hulpdiensten. Het veranderen van het gebruik heeft ook geen effect op de natuur, luchtkwaliteit, bodem, geur, water en toerisme. Daarom wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) voldaan.

1.3. Parkeren kan op eigen terrein

Op een eerdere tekening waren 6 parkeerplaatsen ingetekend. Voor deze ontwikkeling zijn echter alleen 2 parkeerplaatsen nodig. Daarom is de tekening aangepast. Deze zijn prima te bereiken vanaf het openbaar gebied. Het is dus voor deze vergunningsaanvraag niet van belang of er een recht van overpad met het perceel van de Hertog bestaat of blijft.

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.

1.5. Voor de omwonenden verandert de situatie niet

De situatie bestaat al meer dan 20 jaar. Sinds 2001 is de studio bewoond. De omwonenden hebben ook geen bezwaar tegen het bewonen van het gebouw.

Kanttekeningen

1.1 De bewoners aan de nabijgelegen 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 kan onduidelijkheid ontstaan

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. Om dat in de toekomst te voorkomen kan er een aanduiding geplaatst worden, als we met het omgevingsplan voor het Centrumgebied aan de slag gaan.



Financiën

Er worden sinds 2001 gemeentelijke heffingen (OZB-woning, afvalstoffenheffing en rioolheffing) betaald voor dit adres. De gemeente heeft dus geen heffingen misgelopen.

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 274b Tekeningen uit vergunning studio
Dorpsstraat 274b Tekeningen uit vergunning carport
Dorpsstraat 274b Kadastrale tekening
Dorpsstraat 274b Tekeningen nieuwe situatie 2
Dorpsstraat 274b Participatieverslag

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

A.N. van den Bergh
secretaris

M.C. Teunissen
burgemeester